

Département du VAL D'OISE (95)

COMMUNE DE
Montigny-lès-Cormeilles



PLAN LOCAL D'URBANISME

5. Règlement

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
en date du 24 juin 2021

Le Maire,



Le Maire,
Jean-Noël CARPENTIER

VERDI

Verdi Ingénierie

99 rue de Vaugirard

75006 PARIS

Règlement

Dispositions générales

SOMMAIRE

1.	MODALITES D'APPLICATION DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES	3
1.1.	CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLU.....	3
1.2.	ARTICULATION DU REGLEMENT DU PLU AVEC D'AUTRES DISPOSITIONS.....	3
1.3.	COMPOSITIONS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DU PLU.....	4
1.3.1.	LE REGLEMENT ECRIT	4
1.3.1.1.	LA PARTIE 1 DU REGLEMENT	4
1.3.1.2.	LA PARTIE 2 DU REGLEMENT	4
1.3.1.3.	LA PARTIE 3 DU REGLEMENT	4
1.3.2.	LE REGLEMENT GRAPHIQUE	5
1.4.	ARTICULATION DES DIFFERENTES PARTIES DU REGLEMENT ENTRE ELLES.....	5
1.4.1.	ARTICULATION DES PARTIES 1 ET 2 DU REGLEMENT ENTRE ELLES.....	5
1.4.2.	ARTICULATION DU REGLEMENT ECRIT ET DU REGLEMENT GRAPHIQUE	5
1.5.	NOMENCLATURE DES ZONES DEFINIES PAR LE PLAN DE ZONAGE	6
1.6.	L'APPLICATION DE LA REGLE AU TERRAIN	8
1.7.	LEXIQUE.....	8
2.	DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES.....	20
2.1.	LES ESPACES BOISES CLASSES	20

1. Modalités d'application des dispositions réglementaires

1.1. Champ d'application territoriale du PLU

Le présent PLU s'applique sur l'intégralité du territoire de Montigny-lès-Cormeilles.

1.2. Articulation du règlement du PLU avec d'autres dispositions

Montigny-lès-Cormeilles est concerné par des périmètres soumis à risques et divers périmètres de protection faisant l'objet de protection spécifiques.

Ces périmètres sont indiqués en entête des zones concernées et délimités en annexe du PLU. Les dispositions applicables à ces périmètres sont déterminées par les normes en vigueur reprises en annexe du PLU. Des règles particulières peuvent être appliquées par les services compétents.

1.3. Compositions des dispositions réglementaires du PLU

Les dispositions réglementaires du PLU sont composées de plusieurs pièces :

- le règlement écrit ;
- le règlement graphique.

1.3.1. Le règlement écrit

Les parties 1 et 2 du règlement écrit sont présentées en 3 chapitres :

- Chapitre 1 - Destination des constructions et usage des sols
- Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- Chapitre 3 – Equipement et réseaux

Sauf disposition explicite contraire, les schémas et graphiques insérés dans le règlement écrit (Partie 1 et Partie 2) constituent des illustrations sans portée réglementaire.

1.3.1.1. La partie 1 du règlement

La présente Partie 1 du règlement du PLU comporte des définitions des termes utilisés et des dispositions réglementaires écrites applicables à toutes ses zones, dont notamment les règles applicables de façon transversale et qui ne sont pas systématiquement intégrées dans le règlement de chaque zone (par exemple : les espaces boisés classés, les emplacements réservés...).

1.3.1.2. La partie 2 du règlement

La Partie 2 du règlement regroupe les dispositions applicables dans chaque zone et leurs secteurs, délimités au plan de zonage.

1.3.1.3. La partie 3 du règlement

La Partie 3 du règlement comporte les annexes :

- la liste des emplacements réservés :
 - o aux voies et ouvrages publics (article L 151-41 1° du code de l'urbanisme) ;
 - o aux équipements d'intérêt collectif et installations d'intérêt général à créer ou à modifier (article L 151-41 2° du code de l'urbanisme) ;
 - o aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques (article L 151-41 3° du code de l'urbanisme).
- le guide des espèces végétales et conseils de plantation,

- le nuancier des couleurs pour les enduits,
- les exemples de barreaudages possibles pour les clôtures,
- le rappel des dispositions applicables dans les secteurs exposés :
 - aux risques liés aux canalisations de transport de matières dangereuses
 - au bruit des infrastructures de transports terrestres,
- le règlement de voirie communal.

1.3.2. Le règlement graphique

Le document graphique réglementaire du PLU est composé d'un plan représentant la délimitation des zones sur l'ensemble du territoire de Montigny-lès-Cormeilles.

1.4. Articulation des différentes parties du règlement entre elles

1.4.1. Articulation des parties 1 et 2 du règlement entre elles

La partie 1 du règlement (les définitions et dispositions générales applicables à toutes les zones) et la partie 2 du règlement (les dispositions applicables à chacune des zones délimitées au plan de zonage) s'appliquent cumulativement.

Toutefois, les dispositions figurant dans la partie 2, si elles sont en contradiction avec celles de la partie 1, se substituent à ces dernières.

1.4.2. Articulation du règlement écrit et du règlement graphique

Les dispositions figurant dans les documents graphiques complètent les règles écrites.

1.5. Nomenclature des zones définies par le plan de zonage

La totalité du territoire est découpé en zones ou secteurs de zone. A chacune de ces zones est applicable un règlement spécifique figurant dans la Partie 2 du règlement écrit.

Zone	Secteurs
UP Polarités urbaines possédant un rôle de rayonnement à l'échelle communale <i>Une zone UP avec un sous-secteur</i>	UPd : secteur qui correspond aux terrains de l'opération d'aménagement du quartier de la Gare
UA Correspond à une partie de polarité du vieux village sur la butte de Cormeilles <i>Une zone unique, pas de sous-secteur</i>	-
UR Secteurs principalement résidentiels.	UR
UC Abords du boulevard Victor Bordier, centralité à conforter <i>Une zone unique, pas de sous-secteur</i>	-
UI Zone destinée à accueillir exclusivement des établissements industriels, artisanaux, et des bureaux.	UI
	UId Zone destinée à accueillir des activités et des commerces.
UJ Zone réservée au stationnement des caravanes. <i>Une zone unique, pas de sous-secteur</i>	-
N <i>Deux sous-secteurs</i>	N1 : secteurs peu ou pas équipés à protéger en raison de la présence dominante de paysages naturels et de leur intérêt pour la qualité du cadre de vie des Ignymontains. Une ouverture au public est possible. Cette zone abrite un gisement de gypse susceptible d'être exploité en carrière souterraine.

N2 :

Il s'agit de zones peu ou pas équipées à protéger en raison de la présence dominante de paysages naturels et de leur intérêt pour la qualité du cadre de vie des Ignymontains.

Une ouverture au public est possible, accompagnée de la réalisation d'installations d'équipements à vocation sportives, récréatives et de loisirs de plein air, et des constructions pour leur fonctionnement.

1.6. L'application de la règle au terrain

En dérogation à l'article R151-21 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles du PLU s'appliquent à chaque lot issu de la division.

1.7. Lexique

Accès (pour l'application de l'article 3 du règlement de zone) : l'accès est le point de jonction de l'unité foncière avec une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique. Il correspond suivant les cas à une partie du linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou de l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur ou sortent du terrain de l'opération depuis la voie de desserte publique ou privée ouverte à la circulation publique.

Acrotère : l'acrotère est l'élément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie.

Activité artisanale : voir "Artisanat"

Activité industrielle : voir "Industrie"

Alignement : délimitation du domaine public de voirie au droit des unités foncières riveraines.

Annexe : voir "Construction annexe"

Artisanat : cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service relevant de l'artisanat. Pour être rattachés à cette destination, les locaux autres qu'artisanat (entrepôts, bureaux, vente, ...) ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

Attique : Se disent d'étages en attique au maximum les 2 derniers niveaux de constructions, placés donc au sommet d'un édifice, de proportions moindres que les étages inférieurs et séparés par une corniche du reste de la construction.

Baie : une baie est une ouverture pratiquée dans un mur ou un toit, servant au passage, à la vue, à l'éclairage ou à l'aération d'un bâtiment (voir aussi "mur aveugle"). Une porte d'accès est considérée comme une baie si elle est composée de dispositifs transparents (vitres...).

Balcon : les arêtes des balcons (de même que celles des terrasses et coursives) sont assimilées à des baies lorsqu'ils présentent une avancée supérieure à 0,80 mètre par rapport au plan de la façade.

Bâtiment : voir "construction"

Bureaux : cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées principalement des fonctions telles que direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement. Les professions libérales telles que cabinets médicaux, juridiques, ... en font partie. Pour être rattachés à cette destination, les locaux autres que bureaux (entreposage, artisanat, activités, vente, ...) ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

Coefficient d'emprise au sol : voir "emprise au sol des constructions"

Commerce : cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie plus haut). Pour être rattachés à cette destination, les locaux autres que commerces (entreposage, artisanat, activités, bureaux, ...) ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale. Les activités de restauration font partie de cette destination.

Pour les agences (bancaires, immobilières, de voyage, de travail intérimaire, etc), seule la partie réservée à l'accueil du public est considérée comme faisant partie de la destination « commerce ». Lorsque les parties complémentaires de bureaux comprises dans ces agences représentent plus de 1/3 de la surface affectée à l'accueil du public, l'agence est classée dans la catégorie « bureaux ».

Construction : l'appellation "construction" est limitée aux bâtiments dont la destination est réglementée au présent PLU, ainsi qu'à leurs annexes. Les murs écran font pleinement partie du volume de la construction et sont soumis aux règles de hauteur.

Construction annexe de l'habitat : sont considérées comme constructions annexes, les locaux non contigus à une construction principale, de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, tels que remises, abris de jardins, garages, locaux vélos, ateliers, locaux poubelles... (Voir aussi "habitat"). Les annexes ont une emprise au sol de 25m² maximum.

Construction annexe aux autres destinations (autre qu'habitat) : sont considérées comme constructions annexes, les locaux de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, tels que remises, garages, locaux vélos, locaux poubelles, local de surveillance...

Constructions 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.

Contiguïté : état de deux choses qui se touchent.

Destination : Les différentes destinations de constructions sont : l'habitation, l'hébergement hôtelier, les bureaux, les commerces, l'artisanat, à l'industrie, l'exploitation agricole ou forestière et à la fonction d'entrepôt, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

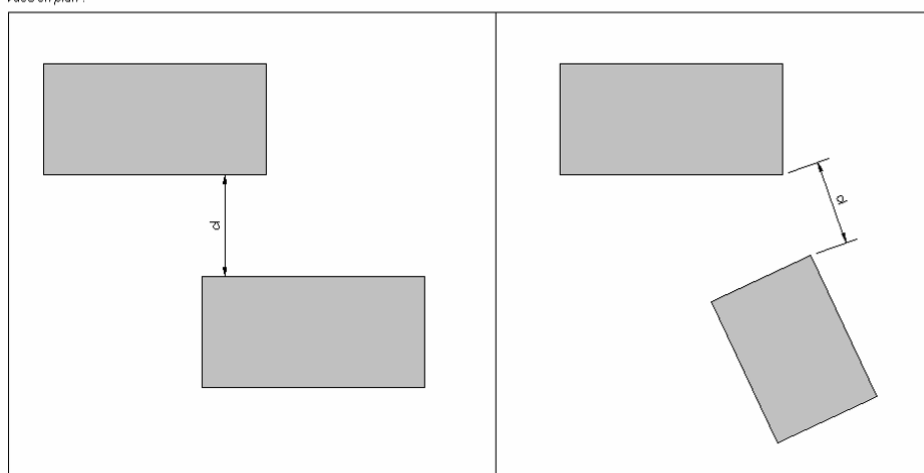
Équipement public : établissement appartenant à une personne publique dont la vocation est d'assurer une mission de service public et d'accueillir le public.

Équipement d'intérêt collectif : établissement n'appartenant pas à une personne publique mais remplissant les mêmes fonctions d'accueil du public et de mission d'intérêt collectif (école privée, crèche privée...). Ces équipements d'intérêt collectif comprennent les établissements dédiés aux soins médicaux (hôpitaux, cliniques, maisons de retraite).

Dispositif à claire-voie : clôture comprenant des espaces vides entre les parties opaques.

Distance entre deux constructions : la distance entre deux constructions implantées sur une même propriété correspond à la distance mesurée entre les deux points les plus proches des constructions (saillies de type balcons, coursives et terrasses de plus de 0,80 mètre par rapport au nu de la façade inclus).

vues en plan :



Emplacement réservé pour équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, Emplacement réservé pour espace vert public, Emplacement réservé pour élargissement ou création de voie publique communale : en application de l'article L.123-1-5 du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement délimitent des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels est interdite toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme (équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, espace vert public, voirie publique). Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L.123-17 et L.230-1 du Code de l'urbanisme auprès de la collectivité. Lorsqu'elles sont inscrites sur le domaine public, la mise en œuvre de ces servitudes nécessite un déclassement préalable. Les emplacements réservés pour espaces verts, équipements et ouvrages publics sont recensés en annexe du PLU.

Emprise au sol des constructions :

Projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les ornements tels que les éléments de modénature (moulure, par exemple) et les marquises en sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. (Définition mise à jour le 12 mars 2020).

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

Emprise publique : Constitue une emprise publique (ouvrant à l'application de l'article 6 du règlement de zone) pour l'application du présent règlement : tout espace existant ou à créer, occupé par une voie publique ou une voie privée ouverte à la circulation publique, une place ou un dégagement urbain ouvert à la circulation des piétons, 2 roues ou automobiles, un parc ou un jardin public. Ne constituent pas une emprise publique au sens de l'application du présent règlement les éléments suivants : un cimetière, une aire close et exclusivement réservée au stationnement public ou privé, une emprise ferroviaire, ou un terrain public à usage de sports et de loisirs.

Entrepôt : cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface de plancher totale, et de façon plus générale tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

Équipements d'intérêt collectif et services publics

locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
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.
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.
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.
équipements sportifs	La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

autres équipements recevant du public	La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés 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 lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
---------------------------------------	--

Espace Boisé Classé : en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut classer des bois, forêts, parcs, arbres isolés, haies, plantations d'alignement... à conserver, protéger ou créer, qu'ils soient ou non soumis au Code forestier, enclos ou non. Ce classement interdit tout changement d'affectation et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de ces boisements.

Espaces libres : cette expression désigne les espaces non occupés par des constructions en élévation. Les aires et bandes plantées, voies, cheminements piétons et deux-roues, rampes d'accès à des sous-sols, aires extérieures de stationnement, rampes et emmarchements d'une hauteur inférieure ou égale à 0,60 mètres... sont considérés comme espaces libres de construction.

Espace vert : un espace vert désigne un espace planté d'arbres, d'arbustes, de légumes, de fleurs et / ou engazonné. Il peut être ou non en "pleine terre".

Extension : l'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade : constituent une façade tous les murs extérieurs d'une construction ainsi que les murs donnant sur un patio intérieur non couvert.

Faîtage : ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées ; partie supérieure d'un comble.

Gabarit : le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Habitat : cette destination comprend les logements individuels, logements collectifs, logements locatifs sociaux, logements de fonction, logements de gardiens, chambres de service, logements étudiants, résidences sociales, résidences non médicalisées pour personnes âgées, foyers de travailleurs... Les ateliers utilisés par des artistes résidant sur place sont considérés comme des annexes à l'habitation lorsque la surface de plancher d'habitation proprement dite est au moins égale à 50 % de la surface de plancher occupée par les artistes. Dans le cas contraire ils sont assimilés à l'artisanat.

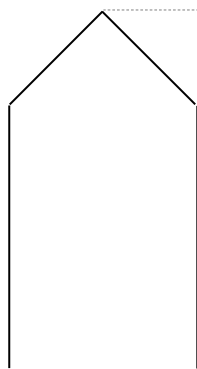
Hauteur :

- la **hauteur** d'une construction, d'un élément de construction, d'une clôture... se mesure verticalement à partir du sol naturel (sauf exceptions mentionnées à l'article 10)

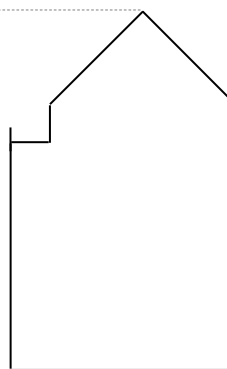
- la **hauteur maximale « H »** d'une construction correspond à la hauteur mesurée depuis le sol naturel à sa cote moyenne jusqu'au sommet de la construction (au faîtage en cas de toiture en pente ou d'attique ou à la base de l'acrotère en cas de toitures terrasses), non comptés cheminées et conduits de ventilation et exceptions mentionnées à l'article 10.

En cas de terrains en pente, la hauteur mentionnée à l'article 10 sera calculée par rapport à la cote moyenne du terrain (notée « P » sur le schéma ci-dessous) définie en tenant compte de la cote du point le plus haut (P1) et de la cote du point le plus bas du terrain au droit de la construction (P2).

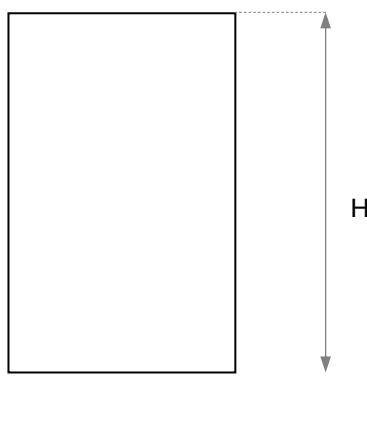
En cas de toiture en pente



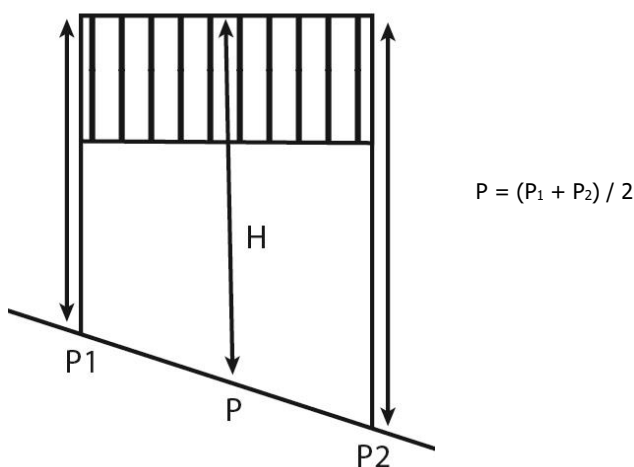
En cas d'attique



En cas de toiture terrasse

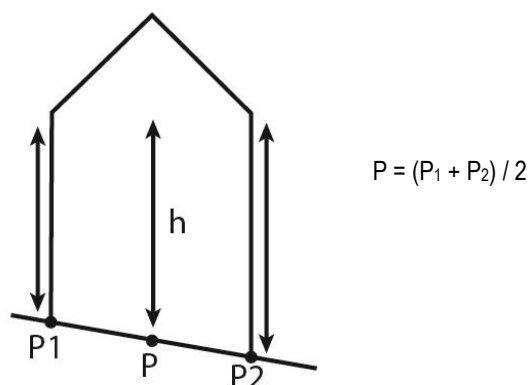


En cas de terrains en pente



- Sauf exceptions mentionnées aux articles 2.1.1, 2.1.2 et 2.1.3, la **hauteur « h »** mentionnée au présent règlement correspond à la hauteur à l'égout du toit de la façade de la construction ou à la base de l'acrotère dont on souhaite évaluer le recul minimum, lorsque celui-ci est conditionné à une hauteur (ex. : $L = h/3$; $L = h...$) (voir aussi « recul » et ses schémas explicatifs).

En cas de terrains en pente, la hauteur mentionnée aux articles 2.1.1, 2.1.2 et 2.1.3 sera calculée par rapport la cote moyenne du terrain (notée « P » sur le schéma ci-dessous) définie en tenant compte de la cote du point le plus haut (P_1) et de la cote du point le plus bas du terrain au droit de la construction (P_2)



Hébergement hôtelier, hôtel : cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtels et résidences de tourisme définis par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera.

Industrie : cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

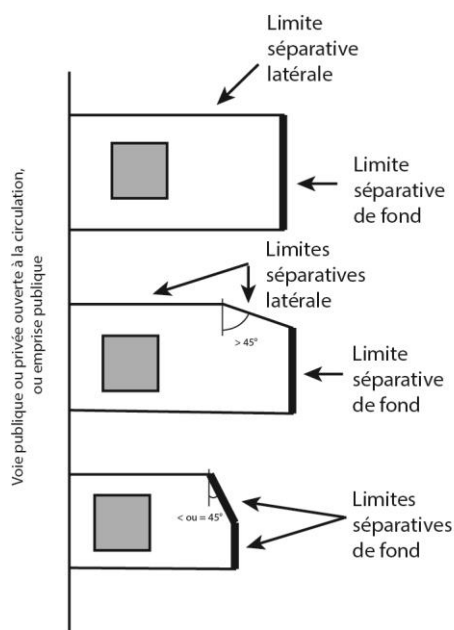
Jour de souffrance : baie ne permettant pas les vues et ne pouvant pas s'ouvrir.

Limite séparative : c'est une limite séparant deux unités foncières. On distingue :

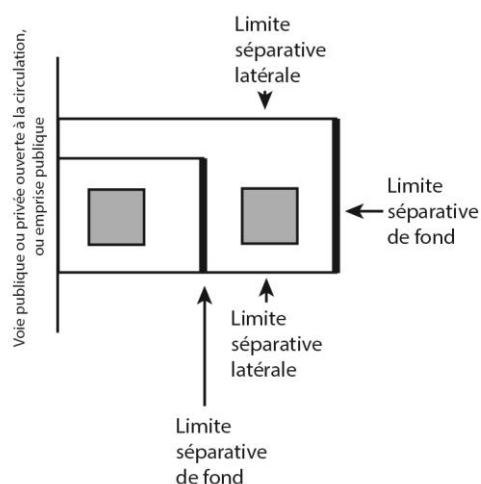
- **les limites séparatives de fond de parcelle** : il s'agit de limites séparatives qui n'ont aucun contact avec une voie publique, une emprise publique ou une voie privée ouverte à la circulation publique, qui sont situées à l'opposé de celles-ci, ou présentent un angle inférieur ou égal à 45° par rapport à celles-ci ;
- **les limites séparatives latérales** : il s'agit de limites séparatives qui présentent un ou plusieurs points de contact avec une voie publique, une voie privée ouverte à la circulation publique ou une emprise publique, ou qui présentent un angle supérieur à 45° par rapport à celles-ci. Ces limites peuvent être constituées par une ligne droite, courbe ou brisée, pouvant comporter des décrochements d'une longueur n'excédant pas 3 m, qui joint la limite de fond de parcelle à l'alignement.

Illustration des limites séparatives latérales et des limites séparatives de fond

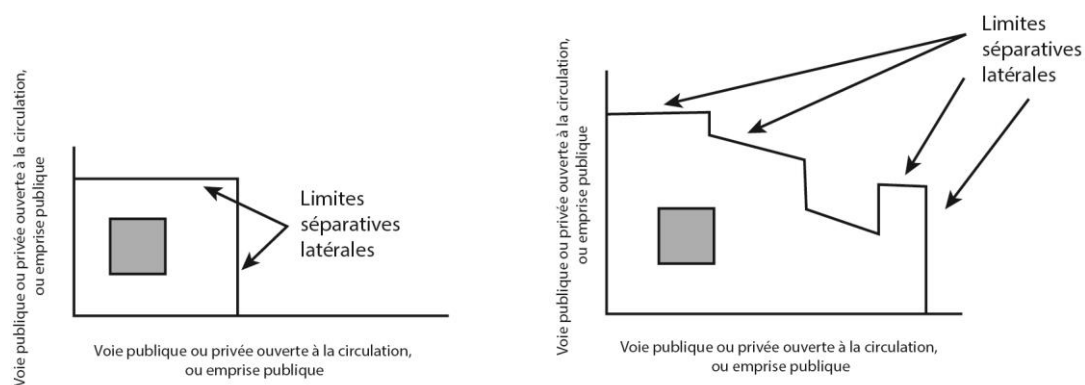
CAS DES PARCELLES EN 1er RANG



CAS DES PARCELLES EN 2nd RANG



CAS DES PARCELLES D'ANGLE



Local accessoire : le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Logement : voir "habitat"

Logement locatif social : les logements locatifs sociaux sont ceux qui sont définis à l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation, incluant les centres d'hébergement et de réinsertion sociale.

Mur aveugle :

- Les façades percées de jours de souffrance ou de baies dont la hauteur d'allège est au moins égale à 1,90 mètre au-dessus du niveau intérieur du plancher fini, sont assimilées à des murs aveugles. Elles peuvent éventuellement comporter en rez-de-chaussée, des accès donnant sur un dégagement.
- Dans le cas de façade dont une partie seulement comporte des baies, on considère que la partie de façade comportant des baies se prolonge sur une longueur de façade de 2,50 mètres à compter de la dernière baie. On applique alors la règle adaptée pour chaque partie de façade en comptant la vue perpendiculairement à la baie.

Ouvrages Publics : ensemble des installations et constructions de réseaux, candélabres, postes techniques électriques ou de gaz...

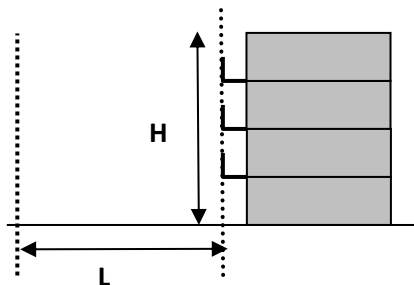
Place commandée : On entend par « place commandée » une place de stationnement réalisée dans le prolongement horizontal d'une autre place qui la condamne. Ainsi, la place n°2 commande la place n°1. Les deux places doivent impérativement n'être utilisables que par le même usager et ne peuvent appartenir à plusieurs propriétaires.

Pleine terre : un espace est considéré comme de pleine terre lorsque les éventuels ouvrages existants ou projetés dans son tréfonds ne portent pas préjudice à l'équilibre pédologique du sol et permettent notamment le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique. 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. Peuvent être considérés comme des espaces de pleine terre, les espaces verts réalisés sur au minimum 2 mètres de terre végétale au-dessus de locaux souterrains attenants aux constructions en élévation et en dépendant directement.

Recul (L) : le recul d'une construction par rapport à une limite séparative ou par rapport à une voie publique, une voie privée ouverte à la circulation publique ou une emprise publique, correspond à la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement à la façade, entre tout point de cette façade (saillies de type balcons, coursives, terrasse... de plus de 0,80 mètre par rapport au nu de la façade inclus) et le point le plus proche du plan vertical formé par la limite ou par l'alignement sur la voie ou l'emprise publique.

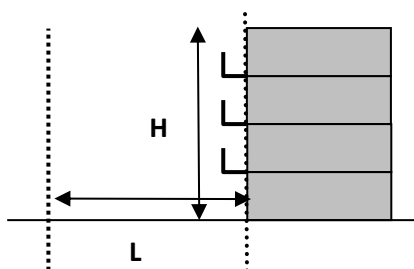
Le recul minimum prescrit pour tout point d'une construction, lorsqu'il est conditionné à une hauteur, se calcule en multipliant la hauteur de ce point par un coefficient (voir aussi "hauteur H").

Limite séparative



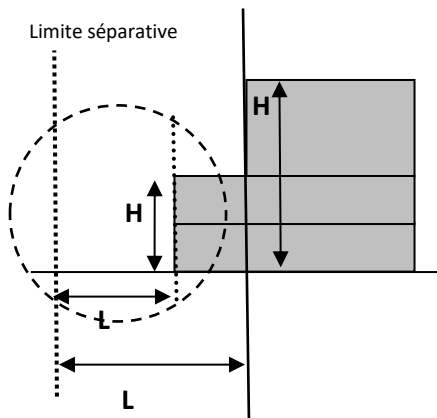
Dans ce cas de figure les saillies font plus de 0,8 mètres d'avancée. La règle $L=H$ s'applique à partir du bord extérieur des saillies.

Limite séparative



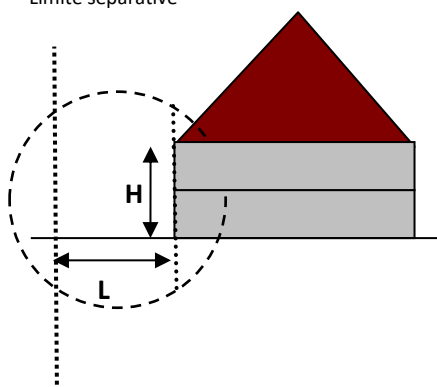
Dans ce cas de figure les saillies font moins de 0,8 mètres d'avancée. La règle $L=H$ s'applique à partir du plan de la façade.

Limite séparative



Dans ce cas de figure la règle $L=H$ s'applique à l'égout des différentes parties de construction, de manière différenciée suivant la hauteur des niveaux de construction.

Limite séparative



Dans ce cas de figure la règle $L=H$ s'applique à l'égout du toit.

Retrait : voir "recul"

Saillie : on appelle saillie toute partie ou élément de construction qui dépasse le nu de façade d'une construction (modénature, balcon, gouttière, débord de toiture, bow-window, appui de fenêtre, seuils, corniches, pilastres, garde-corps, emmarchement, marquises...). Toute saillie de plus de 0,80 mètre par rapport au nu de la façade de type balcon, terrasse, coursive... sera assimilée à une baie. Dans ce cas, les reculs **des articles 2.1.2 et 2.1.3** seront décomptés de l'extérieur de la saillie.

Sous-sol : étage de locaux enterré ou semi enterré. Voir aussi « terrain naturel » en cas de création de terrasse sur un débord de sous-sol semi enterré ou dans son prolongement.

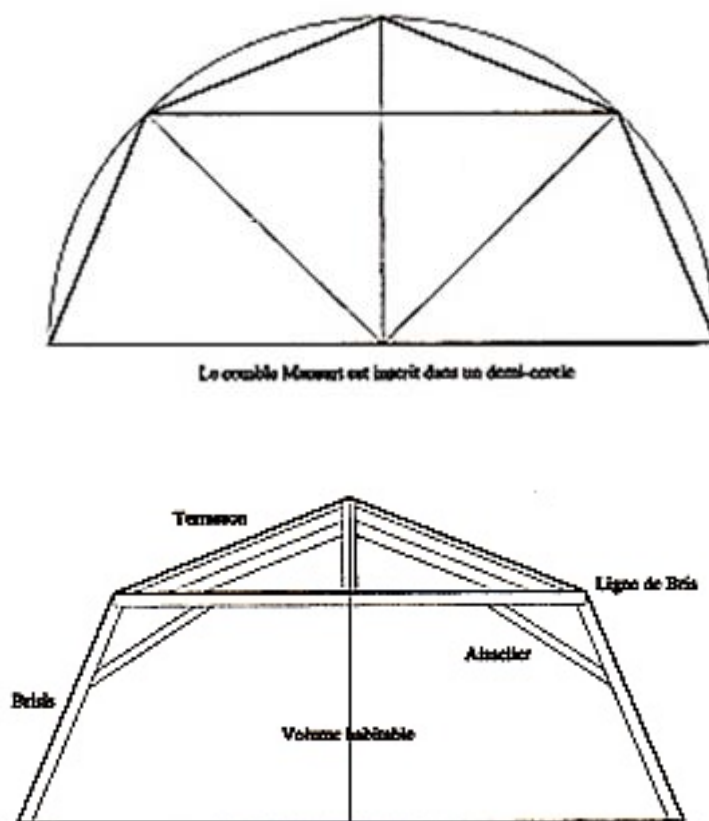
Surface de plancher (article R.111-22 du Code de l'Urbanisme) : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables 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 : Le terrain naturel est le terrain avant travaux, c'est-à-dire avant modification de la topographie et sans compter les remblais venant s'adosser à la partie extérieure d'un sous-sol semi-enterré par exemple.

Toiture à la Mansart : La toiture « à la Mansart » s'inscrit dans un demi-cercle et comporte un brisis.



Unité foncière : une unité foncière est une propriété foncière d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire.

Véhicule : est considéré comme véhicule tout engin mobile motorisé qui permet de déplacer des personnes ou des charges d'un point à un autre (voitures, poids lourds, autobus, deux roues motorisés...). Sont exclus de cette appellation les deux roues non motorisés, les appareils de transport de charges manuels...

Vis-à-vis : état de deux choses qui se font face. On considère qu'il y a vis-à-vis lorsqu'il y a visibilité directe d'une construction à une autre ou entre plusieurs parties d'une même construction.

Voie privée ouverte à la circulation publique : Voie privée ayant un usage public (non fermée à la circulation publique).

Voies ou emprises publiques : 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.

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

2. Dispositions applicables à l'ensemble des zones

2.1. Les espaces boisés classés

En application de l'article L113-2 du code de l'urbanisme les dispositions suivantes s'appliquent aux espaces boisés classés identifiés au plan de zonage :

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa. La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire couvert par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

Règlement

Dispositions applicables à la zone UP

SOMMAIRE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP	4
<u>1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS</u>	<u>6</u>
1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS	6
1.1.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	6
1.1.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION	7
1.2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	8
1.2.1. MIXITE FONCTIONNELLE	8
1.2.2. MIXITE SOCIALE	8
1.3. SERVITUDES D'URBANISME ET DISPOSITIONS PARTICULIERES.....	8
1.3.1. LIAISONS POUR MODES DE DEPLACEMENTS ACTIFS	8
<u>2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....</u>	<u>9</u>
2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	9
2.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES.....	9
2.1.1.1. DISPOSITIONS GENERALES :	9
2.1.1.2. REcul INDIQUE AU PLAN :	10
2.1.1.3. VOIES A CREER OU A ELARGIR :	10
2.1.1.4. EXCEPTIONS ET ADAPTATIONS :	10
2.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	11
2.1.2.1. DISPOSITIONS GENERALES :	11
2.1.2.2. DISPOSITIONS PARTICULIERE :	12
2.1.2.3. EXCEPTIONS ET ADAPTATIONS :	12
2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX CONSTRUCTIONS SITUÉES SUR LA MEME PROPRIÉTÉ.....	13
2.1.3.1. DISPOSITIONS GENERALES.....	13
2.1.3.2. EXCEPTIONS ET ADAPTATIONS.....	14
2.1.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	14
2.1.4.1. DISPOSITIONS GENERALES :	14
2.1.4.2. EXCEPTIONS ET ADAPTATIONS :	14
2.1.5. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.....	16
2.1.5.1. DISPOSITIONS GENERALES :	16
2.1.5.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES :	16
2.1.5.3. EXCEPTIONS ET ADAPTATIONS :	16
2.1.6. BONUS DE CONSTRUCTIBILITE ENVIRONNEMENTAL	16
2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	17
2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS ..	22
2.3.1. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS.....	22
2.3.1.1. DISPOSITIONS SPECIFIQUES POUR LA PROTECTION DES ALIGNEMENTS D'ARBRES IDENTIFIES AU PLAN DE ZONAGE (ARTICLE L 151-23) :	22
2.3.2. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS	22
2.3.2.1. DISPOSITIONS GENERALES :	22
2.3.2.2. CALCUL DE LA « SURFACE VEGETALISEE PONDEREE » :	23
2.4. STATIONNEMENT.....	24

2.4.1.	CHANGEMENT DE DESTINATION DE LOCAUX :	24
2.4.2.	AMENAGEMENT ET TRAVAUX SUR CONSTRUCTIONS EXISTANTES :	24
2.4.3.	OBLIGATIONS MINIMALES DE CREATION D'AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES MOTORISES	24
2.4.3.1.	ACCESSIBILITE DES STATIONNEMENTS AUX HANDICAPES, AUX PERSONNES A MOBILITE REDUITE, AUX PERSONNES A BESOINS SPECIFIQUES :	24
2.4.3.2.	REALISATION DE PARC DE STATIONNEMENT :	24
2.4.3.3.	TRAITEMENT DES EAUX DE PARKINGS :	25
2.4.3.4.	IMPOSSIBILITE DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT	25
2.4.3.5.	CARACTERISTIQUES DES PLACES DE STATIONNEMENT	25
2.4.3.6.	ACCES AUX PLACES DE STATIONNEMENT :	25
2.4.3.7.	DIMENSIONS DES PLACES DE STATIONNEMENT :	26
2.4.3.8.	NOMBRE D'EMPLACEMENTS REQUIS :	26
2.4.3.9.	MUTUALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT A CREER	28
2.4.4.	OBLIGATIONS MINIMALES DE CREATION D'INFRASTRUCTURES PERMETTANT LE STATIONNEMENT SECURISE DES VELOS	29
2.4.4.1.	MODALITES DE REALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT	29
2.4.4.2.	DISPOSITIONS APPLICABLES POUR L'HABITATION	29
2.4.4.3.	DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES BUREAUX	29
2.4.4.4.	DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES ACTIVITES OU COMMERCES DE PLUS DE 500 M ² DE SURFACE DE PLANCHER, INDUSTRIES ET EQUIPEMENTS PUBLICS.....	29
3.	EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	30
3.1.	DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	30
3.1.1.	VOIES D'ACCES.....	30
3.1.2.	VOIRIE	31
3.2.	DESSERTE PAR LES RESEAUX	32
3.2.1.	EAU POTABLE	32
3.2.2.	RESEAUX DE CHALEUR.....	32
3.2.3.	INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	32
3.3.	ASSAINISSEMENT.....	33
3.3.1.	RACCORDEMENT ET DEVERSEMENT DES EAUX DANS LE RESEAU PUBLIC D'ASSAINISSEMENT.....	33
3.3.2.	LA GESTION DES EAUX USEES	33
3.3.3.	LA GESTION DES EAUX PLUVIALES.....	33
3.4.	COLLECTE DES DECHETS :	34

Dispositions applicables à la zone UP

Précision indicative :

Il s'agit des zones de polarités urbaines possédant un rôle de rayonnement à l'échelle communale. L'intensité urbaine y est plus forte pour permettre de rapprocher au maximum les services, équipements, commerces... de l'habitat. Ce sont donc des zones mixtes possédant des fonctions d'animation d'envergure communale.

Cette zone comprend :

- un sous-secteur UPd qui correspond aux terrains de l'opération d'aménagement du quartier de la Gare. Ce sous-secteur est concerné par une orientation d'aménagement et de programmation.

Par ailleurs, certains terrains de la zone UP :

- sont concernés par des servitudes d'utilité publique et des prescriptions liées à la présence de zones de danger du fait de la présence de canalisations de transport de matières dangereuses. Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes » des dispositions particulières attachées à ces servitudes et ces zones de danger et qui s'ajoutent au règlement de zone.

Protections, risques et nuisances :

Terrains soumis aux risques inscrits dans le Plan de Prévention des Risques Naturels.

La commune est concernée par le plan de prévention des risques de mouvements de terrain susceptibles d'être générés par d'anciennes carrières souterraines et par la dissolution du gypse. Ce plan de prévention des risques naturels (PPRN) a été approuvé par arrêté préfectoral le 10 juillet 2015. En application des articles L. 161-1 et R. 151-3 du code de l'urbanisme, cette servitude est annexée au PLU. Le PPRN prescrit des mesures sur les biens existants, les projets nouveaux et des mesures de protection, de prévention et de sauvegarde.

Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres.

Les dispositions de l'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002 s'appliquent. Les usagers prendront connaissance des dispositions qui figurent au présent règlement.

Risque de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

La carte de retrait-gonflement des sols argileux annexée au PLU matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvement de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux. Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol précisées par la réglementation de la construction.

Risque d'inondation :

Une partie de la zone est concernée par un risque d'inondation.

Risque technologique :

- L'usage actuel ou ancien de terrains situés dans la zone ou à proximité pour des activités potentiellement polluantes implique d'anticiper le risque de pollution pour certains terrains (voir rapport de présentation du PLU). Si l'existence d'une pollution était avérée, il conviendrait de garantir la compatibilité du site avec les usages projetés par la réalisation d'études adéquates et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées.
- Une partie de la zone est exposée au risque lié au transport de matières dangereuses.

Zone D du plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Paris-Charles-de-Gaulle :

Les constructions doivent faire l'objet des mesures d'isolation acoustique prévues à l'article L. 112-12 du code de l'urbanisme.

1. Destination des constructions et usages des sols

1.1. Destinations et sous-destinations

1.1.1. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions et installations à destination :
 - D'exploitation agricole,
 - D'exploitation forestière ;
 - D'industrie ;
 - D'entrepôt ;
- Les décharges de tous déchets, matériaux... ;
- Les dépôts de matériaux à l'air libre, de ferrailles, véhicules hors d'usage ;
- Les exhaussements et affouillements du sol à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article 1.1.2 ;
- L'ouverture ou l'extension de toute carrière ;
- La pratique du camping, en dehors des terrains aménagés à cet effet ;
- L'aménagement de terrains de camping et de parcs de résidences légères de loisirs ;
- Les installations de caravanes ou habitations légères de loisirs en dehors des terrains aménagés à cet effet ;
- Les garages collectifs de caravanes et de résidences légères de loisirs ;
- L'aménagement d'aires de stationnement pour les gens du voyage ;
- A l'exception des installations liées à la voirie et aux réseaux divers, toute construction est interdite dans les zones d'accumulation d'eaux pluviales identifiées au plan de zonage.

Implantation par rapport à l'A15 :

- Zone non aedificandi : toutes occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation sont interdites, à l'exception des équipements publics liés à la voirie et aux réseaux divers. Sont également autorisées les aménagements et extensions limitées des constructions existantes, leur reconstruction en cas de sinistre.
- Première marge de recul : toutes les constructions nouvelles à usage d'habitation sont interdites. Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement, l'extension d'une construction existante ou à la reconstruction d'un bâtiment sinistré.

1.1.2. Occupations et utilisations du sol admises sous condition

- Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à des travaux autorisés et si les exhaussements ne conduisent pas à créer une surélévation de plus de 60 cm par rapport au niveau du terrain avant travaux en cas de réutilisation des terres issues des affouillements réalisés sur le terrain ;
- Les constructions à destination de commerces et artisanat, soumis ou non à la législation sur les installations classées, à condition :
 - que toutes les dispositions soient prises pour limiter les risques d'incendie ou d'explosion et pour que l'environnement n'ait pas à en souffrir ;
 - qu'elles n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux de voisinage ;
 - qu'ils soient implantées en sous-sol, rez-de-chaussée ou au premier étage des constructions ;
 - qu'il soit créé un accès indépendant pour les étages des constructions non occupés par de l'artisanat ou du commerce.
- La réalisation d'outillages nécessaires à l'exploitation ferroviaire dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques ;
- Les batteries de garages à rez-de-chaussée sous réserve de ne pas présenter plus de deux box en front à rue ;
- Le stationnement de caravane sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Dans les secteurs repérés sur le plan de zonage du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN), les projets de constructions devront respecter le règlement du PPRN.

1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

1.2.1. Mixité fonctionnelle

Linéaire commercial :

Il n'est pas fixé de règle.

1.2.2. Mixité sociale

1.2.2.1. Taille minimale des logements

Il n'est pas fixé de règle.

1.2.2.2. Servitude de mixité sociale

Il n'est pas fixé de règle.

1.3. Servitudes d'urbanisme et dispositions particulières

1.3.1. Liaisons pour modes de déplacements actifs

Il n'est pas fixé de règle.

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

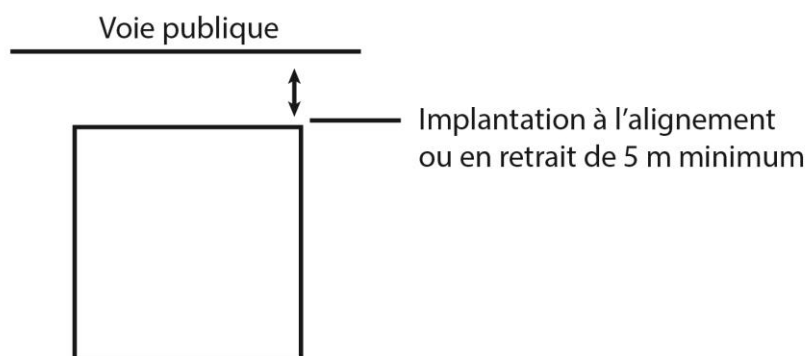
2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées

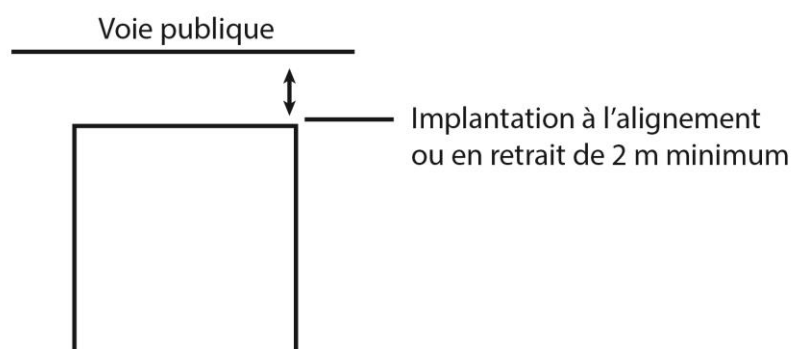
2.1.1.1. Dispositions générales :

- Le nu des façades des constructions ou parties de constructions doit être édifié soit à l'alignement, soit en retrait des voies et emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique. En cas de retrait, celui-ci sera au minimum de 2 mètres dans la zone UPd et de 5 mètres dans le reste de la zone.

Zone UP



Zone UPd



- Pour les saillies sur façades sur rue, il s'impose de se référer au règlement de voirie communal (se reporter aux annexes du règlement).

2.1.1.2. Recul indiqué au plan :

Lorsqu'un recul est indiqué au plan de zonage, il se substitue aux dispositions générales.

2.1.1.3. Voies à créer ou à élargir :

La limite d'emprise de l'emplacement réservé pour l'élargissement ou la création de voie se substitue à l'alignement.

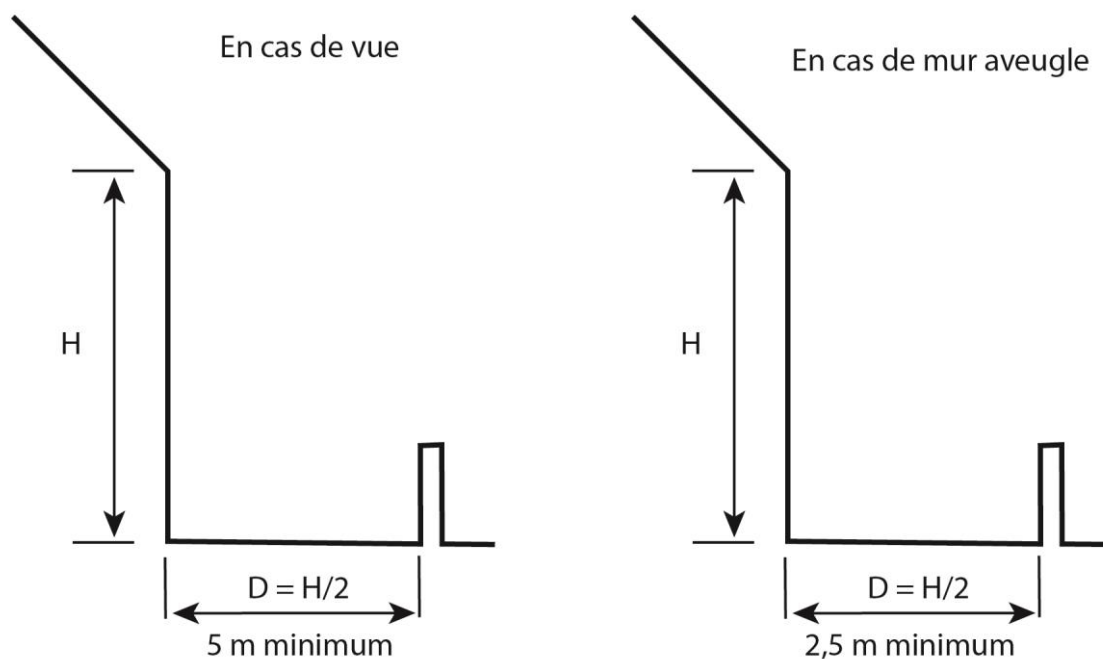
2.1.1.4. Exceptions et adaptations :

- Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables à la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure tels postes de transformation, station de relevage des eaux, ouvrages de distribution d'eau potable (station de pompage...), abris-bus, pylônes, etc.
- Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables aux locaux de collecte des déchets en cas de réhabilitation et d'impossibilité technique d'intégration au bâti.
- Pour tous les niveaux de constructions, des reculs différents peuvent être autorisés :
 - ponctuellement en façade, pour des motifs d'ordre architectural ou paysager (arbres,...) ;
 - exceptionnellement, lorsque des impératifs liés à l'accessibilité ou à la sécurité le justifient.
- Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.1.2.1. Dispositions générales :

- Sauf dans le secteur UPd, les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives dans les conditions définies ci-après.
- Dans le secteur UPd, les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait de ces limites dans les conditions définies ci-après.
- La distance (D) horizontale de tout point d'une construction (saillie de plus de 0,80 mètre par rapport au plan de la façade tel balcon, terrasse, coursive... incluse) au point le plus proche, au niveau du sol de la limite séparative, doit être au moins égale à $D = H/2$ (où H est égal à la hauteur à l'égout du toit du bâtiment pris en considération), avec un minimum de 5 mètres. Ce minimum peut être réduit à 2,5 mètres pour les parties de murs aveugles.



2.1.2.2. Dispositions particulière :

En limite de zones, seules sont autorisées les constructions annexes (garages...) d'une emprise au sol totale inférieure à 25 m².

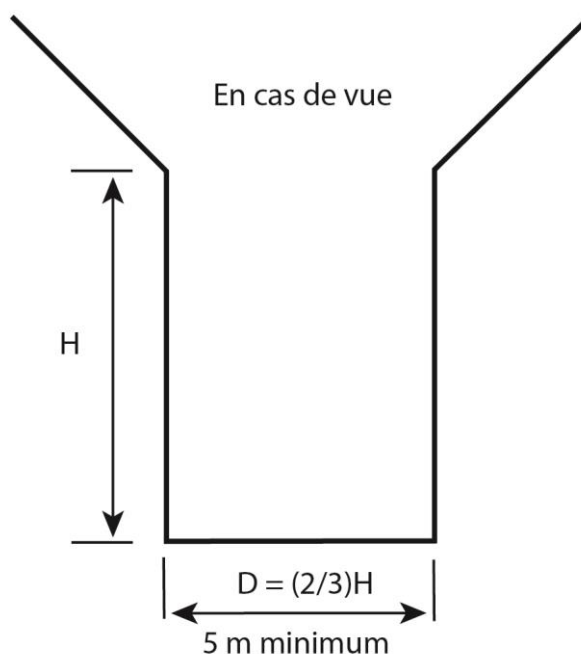
2.1.2.3. Exceptions et adaptations :

- Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables à la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure tels poste de transformation, station de relevage des eaux, ouvrages de distribution d'eau potable (station de pompage...), abris-bus, pylônes, etc...
- Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables aux locaux de collecte des déchets en cas de réhabilitation et d'impossibilité technique d'intégration au bâti.

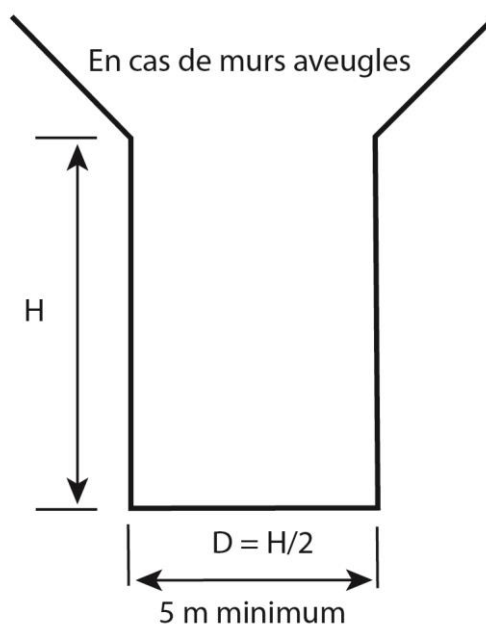
2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux constructions situées sur la même propriété

2.1.3.1. Dispositions générales

- La construction de plusieurs bâtiments contigus ou non contigus est autorisée sur une même unité foncière.
- En cas de vue, la distance (D) horizontale entre tout point de la ou des constructions implantées sur une même unité foncière, doit être au moins égale à $D = (2/3) H$ (où H est égal à la hauteur à l'égout du toit du bâtiment pris en considération), avec un minimum de 5 mètres.



- En cas de mur aveugle, la distance (D) horizontale entre tout point de la ou des constructions implantées sur une même unité foncière, doit être au moins égale à $D = H/2$ (où H est égal à la hauteur à l'égout du toit du bâtiment pris en considération), avec un minimum de 5 mètres.



2.1.3.2. Exceptions et adaptations

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- dans le secteur UPd,
- à la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure tels poste de transformation, station de relevage des eaux, ouvrages de distribution d'eau potable (station de pompage...), abris-bus, pylônes, etc.
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- les locaux de collecte des déchets en cas de réhabilitation et d'impossibilité technique d'intégration au bâti.

2.1.4. Emprise au sol des constructions

2.1.4.1. Dispositions générales :

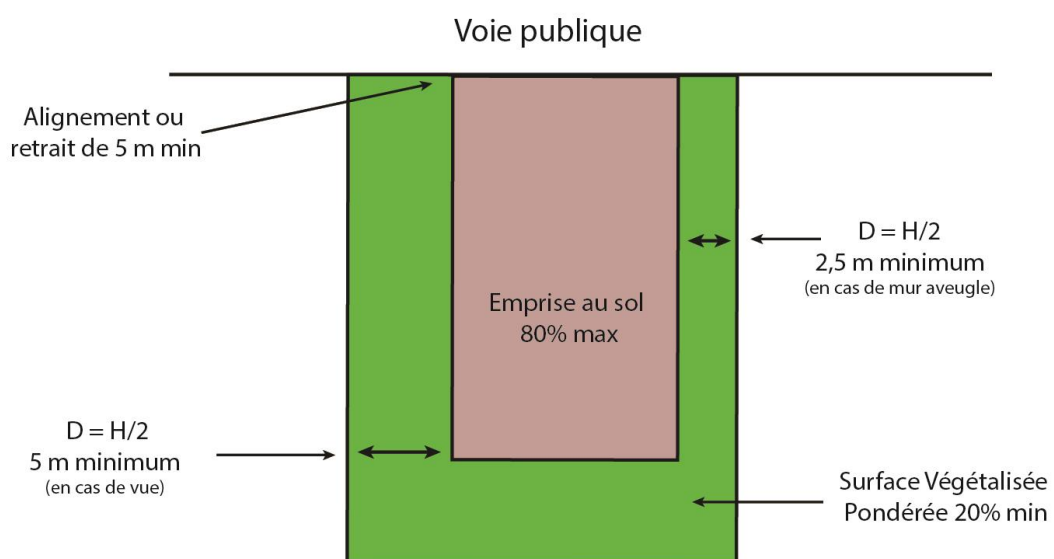
L'emprise au sol des constructions autorisées ne peut excéder 80 % de la parcelle.

2.1.4.2. Exceptions et adaptations :

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- dans le secteur UPd,
- à la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (poste de transformation, station de relevage des eaux, abris-bus, pylônes, etc...) ;
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Schéma des dispositions générales en zone UP



2.1.5. Hauteur des constructions

2.1.5.1. Dispositions générales :

- Sauf dans le secteur UPd, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder :
 - Pour le commerce et l'activité de service, hors hébergement hôtelier et touristique : 8 mètres au maximum ;
 - Pour l'habitat et l'hébergement hôtelier et touristique : 18 mètres au maximum ;
 - Pour le bureau, les équipements d'intérêt collectif et services publics et les centres des congrès et exposition : 21 mètres au maximum.
- La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 4 mètres.

2.1.5.2. Dispositions particulières :

Dans le secteur UPd, et à l'exception des secteurs repérés sur le document graphique comme des « signaux architecturaux », la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 21 mètres au maximum.

Pour les secteurs repérés comme des « signaux architecturaux », la hauteur maximale des constructions est celle figurant sur le document graphique.

2.1.5.3. Exceptions et adaptations :

- Les prescriptions ne s'appliquent pas à la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure tels poste de transformation, station de relevage des eaux, ouvrages de distribution d'eau potable (station de pompage...), abris-bus, pylônes, etc...
- Sont exclus du calcul de la hauteur les ouvrages techniques, cheminées et autres dispositifs permettant notamment l'exploitation des énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques, éoliennes...) ou la récupération des eaux pluviales (citernes), dans une limite de 3 mètres de hauteur supplémentaire par rapport à la hauteur maximale autorisée.

2.1.6. Bonus de constructibilité environnemental

Il n'est pas permis de bonus de constructibilité.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R111-27 du code de l'urbanisme).

2.2.1. Dispositions générales :

- Une attention particulière sur la diversité des volumes et de l'épannelage, sur l'utilisation des matériaux et des couleurs devra être portée afin que les **constructions et clôtures** présentent une qualité architecturale. De plus, les **constructions et clôtures** devront être en harmonie avec l'environnement avoisinant.
- Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovants en matière d'aspect et de techniques de construction, liés au choix d'une démarche relevant de la Performance Environnementale sera admis, sous réserve de s'intégrer qualitativement dans le paysage.
- Les antennes seront implantées sur les toitures ou sur les façades, de manière à ne pas être visibles depuis les voies publiques. Sur les toitures terrasses, elles seront implantées de manière privilégiée en zone centrale, à une distance de l'acrotère au moins égale à 2 fois la hauteur de l'antenne, mesurée entre le niveau de la toiture terrasse à l'acrotère et le point le plus haut de l'antenne.
- Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres, devront être intégrés dans les murs des constructions ou des clôtures.
- Les ouvrages et locaux techniques tels que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, de ventilation, sorties de secours, locaux ordures ménagères ... doivent faire partie de la composition volumétrique d'ensemble, et ne pas être laissés apparents.
- Les branchements et installations seront obligatoirement réalisés en souterrain, ou bien intégrés au volume des bâtiments, sauf pour des installations existantes ou en cas de contraintes techniques justifiant une autre implantation. Ainsi, aucune canalisation ne doit être apparente en façade ; les coffrets d'alimentation électrique doivent être correctement intégrés dans la composition générale de la façade ou de la clôture. Les câbles éventuellement fixés en façade doivent être dissimulés en fonction des éléments de composition de cette façade (sur le dessus d'une corniche, d'un chéneau, d'un bandeau...).
- Dans le cas où le bâtiment projeté présente une façade de longueur supérieure à 50 m, la façade devra présenter des ruptures architecturales dans son traitement afin d'éviter une uniformité d'aspect.
- Les citernes de gaz et mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles depuis les voies publiques et masquées par un écran de verdure.

2.2.2. Aspects extérieurs :

- Les différents murs d'une construction ou d'un ensemble de bâtiments doivent être traités avec le même soin.
- Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert d'un revêtement ou enduit (briques creuses, parpaing...) ainsi que matériaux donnant un aspect final de type PVC, tôles ou similaires.
- Le traitement des constructions annexes doit être en harmonie avec la construction principale. Ainsi, s'ils existent, les silos de stationnement doivent bénéficier d'un traitement architectural de qualité.
- Les locaux destinés au stockage des conteneurs, adaptés à la collecte sélective des déchets ménagers, devront être intégrés dans les constructions principales et seront facilement accessibles/sur le cheminement des habitants. En cas d'impossibilité, notamment dans le cas d'une construction existante, ils seront réalisés dans une annexe dont l'implantation prendra en compte le bâti et les plantations existantes avoisinantes.

2.2.3. Toitures :

- Les toitures à double ou à multiples pentes sont autorisées. Chaque pente marquera un angle minimum de 30 degrés par rapport à l'horizontale. Les annexes à la construction ne sont pas concernées par cette règle.
- Dans le cas de toitures terrasses, un projet de toiture sera systématiquement présenté : l'ensemble des installations techniques y fera l'objet d'un projet étudié avec soin, voire en continuité des parements horizontaux utilisés à cet effet.
- Dans le secteur UPd, les pentes de toiture ne sont pas réglementées.
- Les surfaces destinées à la captation d'énergie (films ou panneaux photovoltaïques, panneaux solaires thermiques) feront partie du projet présenté. Leur bonne « intégration » conduira donc nécessairement à les intégrer de manière qualitative sur la toiture.
- Est interdit l'emploi en couverture de matériaux ondulés opaques ou translucides (tels tôles sidérurgiques, plaques en ciment, tôles plastiques).
- Les couvertures apparentes, en plaques ondulées ainsi que celles en papier goudronné sont interdites.
- Les toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités avec soin.

2.2.4. Matériaux et couleurs :

- Les matériaux et couleurs utilisés en façades et couvertures seront choisis de telle sorte qu'ils conservent leurs aspects d'origine dans le temps. Les couleurs utilisées pour les bâtiments techniques seront le plus neutre possible.
- Les façades de couleur sont autorisées, sous réserve de s'harmoniser avec les constructions existantes à proximité de la construction. Les couleurs pourront correspondre au nuancier annexé au présent PLU.
Ce nuancier ne s'impose pas en zone UPd.
- Sont notamment interdits l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement (briques creuses, parpaing,...) ainsi que l'emploi de plaques de bardage en fibrociment.

2.2.5. Equipements et installations liées à la distribution d'énergie :

- Les équipements et installations liés à la distribution d'énergie doivent s'harmoniser avec les constructions environnantes.
- Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et des revêtements.

2.2.6. Locaux techniques et citernes :

- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, les zones de dépôts ainsi que les installations similaires doivent être au maximum intégrés : masqués par des écrans de verdure, être placées en des lieux où ils sont peu visibles depuis les voies publiques.
- Les locaux techniques (coffrets techniques...) doivent intégrer au maximum la composition architecturale du bâtiment ou de la clôture. Lorsque pour des raisons de contraintes techniques et de sécurité, ceux-ci doivent être éloignés de toute construction ou autre installation, ils seront rendus invisibles par un écran végétal de plantations locales diversifiées.

2.2.7. Clôture :

- La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2 mètres. Une hauteur supérieure à celle admise pourra éventuellement être autorisée pour des raisons de sécurité liées à l'équipement ou l'activité implantée.
- La hauteur des clôtures en façade sur rue doit permettre de garantir des conditions de sécurité et de visibilité aux carrefours et aux accès des parcelles. Les clôtures en façade sur rue sont constituées :

- Soit de haies végétales, de préférence choisies parmi les essences proposées en annexe du présent règlement, éventuellement doublées de dispositifs à claire voies.
- Soit d'un petit muret d'une hauteur maximale de 0,8 mètre, éventuellement surmonté d'une grille ou d'un grillage.
- Pour les habitations collectives, les clôtures sont obligatoirement constituées de haies végétales ou barreaudages éventuellement posés sur un muret d'une hauteur maximale de 0.8 m. des exemples de barreaudages sont annexés au présent règlement.
- Tout autre dispositif est interdit, et en particulier les dispositifs type panneaux de bois assemblés, canisses, bâches, etc.
- Les clôtures en limite séparative de propriété, lorsqu'elles existent, seront à forte dominante végétale. La partie végétale pourra être doublée d'un dispositif à claire voie qui devra rester discret et s'intégrer dans la végétation.
- Des passages seront créés en pieds de clôture, notamment sur les limites séparatives, afin de permettre le passage de la petite faune locale.

2.2.8. Exceptions et adaptations :

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.2.9. Dispositions spécifiques pour les éléments de patrimoine paysager et urbain :

Espaces publics à préserver :

Les dispositions des articles 2.2.1. à 2.2.8. ne sont pas applicables aux éléments du patrimoine signalés sur le plan de zonage.

Ces espaces ne doivent pas être construits. La préservation de leur caractère et de leur fonctionnalité en majorité d'espaces publics de convivialité s'impose.

2.2.10. Éléments liés aux performances énergétiques et environnementales

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée.

Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés et présentant une majorité de pièces de vie exposées au Sud.

Le choix de l'implantation, des volumétries des constructions et des ouvertures en façade privilégie la recherche d'une performance énergétique pour le confort d'hiver comme pour le confort d'été et la réduction des consommations d'énergie. Les formes simples et une compacité maximale sont recherchées afin d'optimiser la performance énergétique des constructions.

Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales, l'économie d'énergie et la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de la

construction sont intégrés à la conception générale du projet afin d'éviter une dénaturation de l'harmonie des volumes de la construction et de son esthétique.

L'isolation par l'extérieur des constructions existantes est réalisée avec des matériaux pérennes et dont la nature ainsi que l'aspect sont en harmonie avec la construction. Les matériaux biosourcés et d'origine locale sont à privilégier. Les travaux d'isolation par l'extérieur sur le bâti existant privilégient des matériaux renouvelables. Ils respectent les qualités et caractéristiques architecturales de la construction, tout en recherchant une cohérence et une exigence qualitative, tant dans la nature que dans l'aspect et la mise en œuvre des matériaux employés. Une attention particulière doit être portée aux raccordements aux constructions contiguës.

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- à la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure tels poste de transformation, station de relevage des eaux, ouvrages de distribution d'eau potable (station de pompage...), abris-bus, pylônes, etc.
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.3.1. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

2.3.1.1. Dispositions spécifiques pour la protection des alignements d'arbres identifiés au plan de zonage (article L 151-23) :

Les alignements d'arbres identifiés devront être préservés. L'abattage des arbres est autorisé uniquement pour des motifs phytosanitaires ou de sécurité.

2.3.2. Traitement environnemental et paysager des abords des constructions

2.3.2.1. Dispositions générales :

- Il est mis en place, une disposition destinée à favoriser les espaces libres plantés ainsi que tous les autres supports extérieurs naturels de biodiversité, par la prise en compte d'une « Surface Végétalisée Pondérée » (cf. calcul ci-après). Celle-ci devra donc représenter au minimum 20 % de la surface de l'unité foncière. Les dispositifs de revêtement permettant l'infiltration des eaux de pluies (evergreen) constituent une surface végétalisée.
- Les aménagements de l'ensemble des espaces et supports végétalisés extérieurs doivent faire l'objet d'un projet détaillé, annexé à la demande d'autorisation de construire.
- Les plantations doivent être implantées dans le respect de l'article 671 du Code Civil.
- Il est recommandé d'éviter la plantation d'espèces végétales allergisantes.
- Les aires de stationnement de surface, selon qu'elles sont plantées en pleine terre ou sur ouvrage, doivent être plantées à raison d'un arbre à petit développement pour 6 places de parking. Les plantations devront être réparties de façon homogène sur l'ensemble de l'aire.
- Un effort particulier devra être fait en cas de stationnement linéaire.
- Les dalles couvrant des parcs de stationnement et autres constructions en sous-sol devront recevoir une épaisseur de terre végétale au moins égale à :

- 50 centimètres pour les surfaces engazonnées ou plantées d'arbustes.
 - Les zones d'arbres à petit développement devront être de 3 m³.
 - Les zones d'arbres à moyen et grand développement devant être de 5 à 6 m³.
- Les arbres doivent présenter une taille minimale de 2 mètres à la plantation.
 - Les aires de stockage, de dépôts ainsi que les citernes de gaz liquéfié ou de mazout et autres installations techniques non adjacents à la construction principale doivent être masquées par des écrans de verdure comportant des arbres et/ou arbustes d'essences diversifiées choisies de préférence parmi celles proposées en annexe du présent règlement.

2.3.2.2. Calcul de la « Surface Végétalisée Pondérée » :

- Pour le calcul de la « Surface Végétalisée Pondérée », les surfaces des différents supports extérieurs faisant l'objet d'un traitement végétal pourront être cumulées et seront affectés d'un coefficient en fonction de leur nature :
 - 1,5 pour les espaces en pleine terre ;
 - 0,5 pour les espaces verts sur terrasse, les espaces verts sur dalle et toitures végétalisées (avec, respectivement, une épaisseur minimale de terre végétale de 50 centimètres et de 20 centimètres).

Exemples d'application :

Une unité foncière de 1 000 m² de surface sur laquelle sera réalisé un programme d'habitat: la « Surface Végétalisée Pondérée » obligatoire sera donc au minimum de 20% de 1 000 m² soit 200 m².

L'opération satisfera à la réglementation par exemple en réalisant :

- 94 m² de pleine terre (soit en application de la pondération un équivalent de $94 * 1,5 = 141 \text{ m}^2$) ;
- 90 m² de toiture végétalisée (soit en application de la pondération un équivalent de $0,5 * 90 = 45 \text{ m}^2$)
- 50 m² de surface de murs ou de façades végétalisés (soit en application de la pondération un équivalent de $0,5 * 50 = 25 \text{ m}^2$)

Soit un total de $141 + 45 + 25 = 211 \text{ m}^2$

2.4. Stationnement

2.4.1. Changement de destination de locaux :

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Le nombre de nouvelles places de stationnement à réaliser sera égal à la différence entre le nombre de places nécessaires aux constructions, après les travaux envisagés, et le nombre de places existant aux constructions avant ces travaux en respectant les nouvelles normes.

La réalisation de ces places supplémentaires ne sera exigée que si l'application de la règle exposée ci-dessus, induit la création de plus de 2 places de stationnement, lesquelles ne seront pas commandées.

2.4.2. Aménagement et travaux sur constructions existantes :

Lors de travaux d'aménagement ou d'extension de locaux à usage d'habitation visant à créer au moins un logement, les normes définies dans le §. « Nombre d'emplacements requis », s'appliqueront pour chaque logement créé.

Lors de travaux d'aménagement ou d'extension d'autres locaux, les normes définies dans le §. « Nombre d'emplacements requis », ne s'appliqueront qu'à la surface nouvellement créée.

En cas de travaux d'aménagement entraînant la suppression de places de stationnement, ces places devront être rétablies sur la parcelle.

2.4.3. Obligations minimales de création d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés

2.4.3.1. Accessibilité des stationnements aux handicapés, aux personnes à mobilité réduite, aux personnes à besoins spécifiques :

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions du décret n°2006-1659 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics pris en application de l'article 46 de la loi du 11 février 2005 et de l'arrêté du 15 janvier 2007 portant application de ce décret. Les dimensions de chaque place de stationnement pour personne à mobilité réduite ne pourront pas être inférieures à 3,3 mètres x 5 mètres.

2.4.3.2. Réalisation de parc de stationnement :

- Le stationnement de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles ou aux travaux sur constructions existantes doit être assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain propre à l'opération ou dans son environnement immédiat (au maximum 50 mètres des limites de l'unité foncière). Toutefois, afin de faciliter l'accès aux personnes à mobilité réduite, pour les constructions destinées en tout ou partie à l'habitat, un minimum de 5% des places sera obligatoirement réalisé sur le terrain d'assiette de l'opération.

2.4.3.3. Traitement des eaux de parkings :

Les eaux issues des parkings extérieurs de plus de 5 places et celles des voiries subiront un traitement de débouillage, déshuilage avant rejet au réseau collectif d'assainissement.

2.4.3.4. Impossibilité de réaliser des places de stationnement

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du présent article « 2.4 Stationnement », il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (à moins de 300 mètres de la construction principale, cette distance étant mesurée selon l'axe des voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation générale, entre l'accès au terrain des constructions projetées, et l'accès au terrain sur lequel les places de stationnement seront réalisées), soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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

2.4.3.5. Caractéristiques des places de stationnement

Quelle que soit la destination des constructions, sauf mention spécifique pour l'habitat (cf. ci-après), le stationnement se fera soit en sous-sol, soit à rez-de-chaussée (ou au niveau du sol). Les silos de stationnement sont donc interdits.

Les places de stationnement en extérieur pourront être réalisées en matériaux perméables.

2.4.3.6. Accès aux places de stationnement :

- Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 4 premiers mètres à partir de l'alignement existant ou futur de la voie, ou bien à partir du haut de la rampe en cas d'accès sur la parcelle, ne doit pas dépasser 5%.
- Les aires de stationnement et les batteries de garages ne doivent pas présenter plus de deux issues sur une même voie publique.

2.4.3.7. Dimensions des places de stationnement :

	Automobiles
Longueur utile	5,00 m
Largeur utile	2,50 m
Dégagement	6,00 m
Surface minimale par emplacement (accès et dégagements compris).	27,50 m ²

2.4.3.8. Nombre d'emplacements requis :

Pour le calcul du nombre de places de stationnement nécessaires à une opération, le nombre obtenu par l'application des normes définies ci-après, sera dans tous les cas, arrondi au nombre entier immédiatement supérieur.

2.4.3.8.1. Dispositions applicables pour l'habitation

Les places commandées (places doubles) sont interdites.

2.4.3.8.1.1. Pour les habitations spécifiques

Il est réalisé au minimum :

- 1 place de stationnement par logement locatif social ;
- 1 place de stationnement pour 3 chambres d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) ;
- 1 place de stationnement pour 3 chambres d'une construction de résidence universitaire ;
- 1 place de stationnement pour 3 logements de résidence sénior ;

A moins de 500 mètres d'une gare ou halte ferroviaire (périmètre défini en application de l'article L151-35 du code de l'urbanisme) il est réalisé au minimum :

- 0,5 place de stationnement par logement locatif social ;
- 0,5 place de stationnement pour 3 chambres d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) ;
- 0,5 place de stationnement pour 3 chambres d'une construction de résidence universitaire ;

2.4.3.8.1.2. Pour les autres habitations :

▪ Nombre de places véhicules imposées :

A plus de 500 mètres d'une gare ou halte ferroviaire (périmètre défini en application de l'article L151-35 du code de l'urbanisme) il est réalisé au minimum :

- 1 place de stationnement véhicule par tranche engagée de 60 m² de surface de plancher de construction, avec un minimum de 1 place par logement.

A moins de 500 mètres d'une gare ou halte ferroviaire (périmètre défini en application de l'article L151-35 du code de l'urbanisme) il est réalisé au minimum :

- 1 place de stationnement par logements

A partir de 20 logements, le stationnement des véhicules sera obligatoire en sous-sol.

2.4.3.8.2. Dispositions applicables pour les commerces et activités de service

2.4.3.8.2.1. Artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle:

Lorsque les locaux sont situés en rez-de-chaussée, en étage ou en sous-sol d'immeubles d'habitation, le nombre d'emplacements est calculé en prenant en compte séparément la surface de plancher de chaque local, à condition qu'ils ne puissent être réunis.

	Automobiles	2 roues motorisées
Surfaces :		
- Surface de plancher $\leq 150 \text{ m}^2$	Non réglementé	Non réglementé
- $150 \text{ m}^2 \leq$ Surface de plancher $\leq 1\,000 \text{ m}^2$	1 place pour 60 m^2 de surface de plancher	1 emplacement par tranche de 5 places automobiles requises
- Surface de plancher $\geq 1\,000 \text{ m}^2$	1 place pour 40 m^2 de surface de plancher	

▪ Sauf en cas d'impossibilité technique, une aire de stationnement des véhicules de livraison devra être prévue en dehors des voies publiques pour les constructions de commerces et d'artisanat d'une superficie supérieure à 150 m^2 , à raison de 10 % de la surface de plancher avec un minimum de 100 m^2 .

2.4.3.8.2.2. Hébergement hôtelier et touristique :

Automobiles et car	2 roues motorisées
1 place véhicule par chambre 1 aire d'autocar / tranche complète de 100 chambres	Non réglementé

2.4.3.8.2.3. Cinéma :

- 1 place pour trois places de spectateur

2.4.3.8.3. Equipements d'intérêt collectif et services publics

Il n'est pas fixé de normes de stationnement automobiles pour les équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception des normes fixés pour les personnes à mobilités réduites par le code de la construction et de l'habitation.

2.4.3.8.4. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

2.4.3.8.4.1. Bureaux

Lorsque les locaux sont situés en rez-de-chaussée d'immeubles d'habitation, le nombre d'emplacements est calculé en prenant en compte séparément la surface de plancher de chaque local, à condition qu'ils ne puissent être réunis.

Automobiles	2 roues motorisées
1 place pour 75 m ² de surface de plancher	1 place / 100 m ² de surface de plancher

Il sera réalisé une place de stationnement automobile maximum pour 45 m² de surface de plancher pour les constructions situées à moins de 500 mètres d'une gare.

2.4.3.8.4.2. Construction à destination de centre des congrès et d'exposition

Sauf en cas d'impossibilité technique, le stationnement des véhicules de livraison devra être prévu en dehors des voies publiques.

Automobiles	2 roues motorisées
1 place pour 200 m ² de surface de plancher	1 place / 200 m ² de surface de plancher

2.4.3.9. Mutualisation des places de stationnement à créer

Les places de stationnement de projets de constructions situés sur une ou plusieurs unités foncières qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager peuvent être réalisées au sein d'une construction ou d'un ouvrage commun dès lors que ce dernier se situe dans un rayon de 500 mètres à compter de chaque construction bénéficiant de cette mutualisation.

Dans le cas de la réalisation d'un parc de stationnement mutualisé, tel qu'il est visé ci-dessus, dès lors que le programme des constructions concerné présente une mixité de destinations telles que habitation, bureaux, commerces, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, hébergement hôtelier, le nombre de places à réaliser, en application des dispositions du présent article, peut être diminué à hauteur du nombre de places pouvant faire l'objet d'une utilisation alternative dans la journée et en fin de semaine. Une rampe unique sera privilégiée.

Cette réduction du nombre de places à réaliser est quantifiée et justifiée au regard de données chiffrées fondées sur la nature de la mixité du programme des constructions concerné.

2.4.4. Obligations minimales de création d'infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos

2.4.4.1. Modalités de réalisation des places de stationnement

L'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et facilement accessible depuis l'espace public comme depuis l'intérieur de la construction, sans marche à franchir.

Il est situé de préférence au rez-de-chaussée de la construction, ou au premier sous-sol s'il dispose d'un accès protégé des mouvements des véhicules à moteur. Il peut également être réalisé à l'extérieur de la construction, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur le même terrain que la construction.

2.4.4.2. Dispositions applicables pour l'habitation

Les immeubles doivent comporter des places dédiées aux vélos. Ces places devront être réalisées dans un local clos et couvert, intégré à l'immeuble, aisément accessible depuis la rue et muni d'accroches vélo.

	Vélos
Logement : Studio et 2 pièces	0,75 m ² par logement avec une superficie minimale de 3 m ²
Logement > 2 pièces	1,5 m ² par logement avec une superficie minimale de 3 m ²

2.4.4.3. Dispositions applicables pour les bureaux

Il est créé :

- 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher

2.4.4.4. Dispositions applicables pour les activités ou commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries

Il est créé :

- Au minimum une place pour dix employés ;
- Le cas échéant, une aire de stationnement pour les visiteurs.

Il n'est pas fixé de règle pour les hébergements hôteliers et touristiques.

2.4.4.5. Dispositions applicables pour équipements publics

L'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélo correspondant à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment. Ce nombre est calculé sur déclaration du maître d'ouvrage. Le cas échéant, il sera prévu une aire de stationnement pour les visiteurs.

3. Equipements et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Rappels :

1. Sont considérées comme voies pour l'application du présent article, les infrastructures affectées à la circulation terrestre, existantes ou à créer, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, y compris leurs dépendances, liaisons piétonnières et/ou cyclables incluses.
2. Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur un fond voisin, ou éventuellement obtenue par l'application de l'article 686 du Code Civil.
3. Les accès doivent présenter des caractéristiques qui permettent de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers des voies publiques et des utilisateurs de ces accès, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, dans les conditions de l'article R 111-5 du Code de l'Urbanisme et des règlements en vigueur. Cette sécurité s'apprécie compte tenu notamment de la disposition des accès, de leur configuration, de l'intensité et de la nature de la circulation.

3.1.1. Voies d'accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent respecter une largeur minimale fixée à 3,50 mètres. La largeur de l'accès doit être adaptée à la nature de l'opération.

Les accès sont limités au strict besoin de l'opération.

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès automobiles doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur une des voies présentant une gêne ou un risque prépondérant pour la circulation peut être interdit.

La localisation des accès peut être imposée en vue de la conservation des plantations d'alignement et des ouvrages publics situés sur la voie.

La longueur cumulée des voies en impasse et accès particulier peut excéder 50 mètres à condition uniquement de réaliser des aménagements confortables pour les piétons (grâce à au moins un trottoir de 1,5 mètre de large) et qu'elles disposent d'un éclairage satisfaisant.

Aucun accès automobile et/ou vélo et/ou piéton d'une opération quelle qu'elle soit ne pourra se faire directement sur un parc, un square ou un jardin public.

Un seul accès est autorisé par tranche engagée de 15 mètres de linéaire de façade sur rue.

Cas d'un accès présentant une pente : celui-ci devra, au débouché sur la voie, aménager sur la parcelle privative une section de 4 mètres de long minimum à partir de l'alignement dont la pente n'excédera pas 5 %.

3.1.2. Voirie

Accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite : il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries et accès doivent respecter les prescriptions en vigueur.

Toutes les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :

- être adaptées aux activités qu'elles sont amenées à desservir,
- être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des ordures, d'y avoir libre accès et circulation,
- assurer la sécurité des piétons.

Par conséquent, la destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Les voies à créer doivent être réalisées à partir des voies publiques existantes.

Toute nouvelle voirie devra prendre en compte les modes doux des déplacements, en particulier comprendre l'aménagement d'un cheminement confortable pour les piétons.

Les parties de voies en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des services de secours et d'incendie, avec un rayon de giration de 11 mètres.

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.
- La protection des réseaux d'eau publics et privés doit être assurée par des dispositifs de non retour conformes à la norme antipollution.

3.2.2. Réseaux de chaleur

Lorsqu'il existe un réseau de chaleur, le raccordement au réseau est obligatoire à l'intérieur des périmètres de développement prioritaire lorsque la puissance pour le chauffage, la climatisation ou la production d'eau chaude est supérieure à 30 kWatts. (Loi du 15/07/1980 art. 5 et 7 modifié par la loi Grenelle).

Afin de renforcer l'efficacité énergétique par la réduction des gaz à effet de serre et la mobilisation des énergies renouvelables, les constructions nouvelles doivent tendre vers des objectifs ambitieux tels que favoriser des techniques et des matériaux renouvelables (bois, géothermie) et de récupération (incinération de déchets, biogaz).

3.2.3. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions ou installations nouvelles devront comporter les infrastructures nécessaires à leur branchement sur les réseaux de communication existants ou projetés :

- les réseaux traditionnels publics (téléphone, télex, liaisons spécialisées ...)
- les réseaux câblés de radiotélévision publics.

Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

L'ensemble des logements devront également être équipés pour un raccordement futur.

Le raccordement des constructions aux réseaux de communication câblés et de distributions d'énergie doit être effectué en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Conformément au Code de la Construction et de l'Habitation, le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs à usage professionnel, de logement collectif ou mixte est obligatoire. Il est imposé pour toute nouvelle construction susceptible d'induire un tel besoin à l'avenir.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à ne pas être visibles depuis un espace public.

3.3. Assainissement

3.3.1. Raccordement et déversement des eaux dans le réseau public d'assainissement

Les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées sont distincts. La collecte des eaux dans la parcelle, de la même manière que le rejet, doivent respecter l'obligation de séparativité des réseaux.

D'une manière générale, il s'agira de se conformer au règlement d'assainissement intercommunal ou du syndicat d'assainissement concerné.

Toutefois, le raccordement au réseau public devra être conforme aux dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels.

3.3.2. La gestion des eaux usées

- Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau public.
- L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les noues et les cours d'eau.
- Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel, liées aux activités autorisées, doivent être couvertes afin que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau collectif d'assainissement après passage dans un débourbeur-déshuileur.
- L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement sera subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

3.3.3. La gestion des eaux pluviales

- Lorsque le réseau collectif existe, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux dans ce réseau.
- En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements sur le terrain ne devront en aucun cas :
 - modifier l'exutoire des eaux pluviales, sauf justification par une étude réalisée sur l'impact de la modification ;
 - augmenter leur débit;
 - altérer leur qualité.

(Confère règlement intercommunal d'assainissement)

- L'imperméabilisation des sols devra être limitée et les dispositifs de rétention et d'infiltration des eaux adaptés à chaque cas. Dans tous les cas, les dispositifs permettant l'absorption naturelle dans le sol (infiltration par puits filtrants de type puisards, tranchées drainantes, bassin de rétention et d'infiltration ou espaces verts aménagés), le ralentissement du ruissellement de surface (toitures terrasses...), les stockages ponctuels (bassin paysager, noues...) et les dispositifs de récupération des eaux pour réutilisation (arrosage...) seront privilégiés, dans le respect des réglementations en vigueur, du règlement intercommunal d'assainissement et du règlement départemental d'assainissement. La récupération des eaux pluviales est soumise aux prescriptions de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.
- Les eaux issues des parkings seront traitées conformément aux règlements en vigueur.

3.4. Collecte des déchets :

- Pour chaque opération à destination d'habitation collective :
 - il est obligatoire de définir un espace dimensionné selon les besoins pour la mise en place d'un système de collecte des déchets ;
 - l'implantation de bornes enterrées sur le domaine privé de l'opération sera privilégiée lorsque cela est possible ;
 - il est obligatoire de définir un espace dimensionné selon les besoins pour le stockage des encombrants ;
 - le local devra être intégré à la construction principale sauf en cas d'impossibilité technique.
- Pour les opérations d'autres destinations :
 - les locaux artisanaux, commerciaux, industriels et les bureaux doivent disposer de leurs propres locaux adaptés au stockage de conteneurs intégrant le tri des déchets liés à leur activité. Lorsque cela est possible, les locaux peuvent prévoir des bornes enterrées spécifiques sur le domaine privé de l'opération ;
 - le local devra être intégré à la construction principale sauf en cas d'impossibilité technique ;
 - les locaux pourront être mutualisés dans le cas où un même bâtiment comprendrait plusieurs cellules commerciales, de bureaux, artisanaux ou industriels.

Règlement

Dispositions applicables à la zone UA

SOMMAIRE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	4
<u>1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS</u>	<u>5</u>
1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS	5
1.1.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	5
1.1.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION.....	6
1.2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	7
1.2.1. MIXITE FONCTIONNELLE	7
1.2.2. MIXITE SOCIALE	7
1.3. SERVITUDES D'URBANISME ET DISPOSITIONS PARTICULIERES	7
1.3.1. LIAISONS POUR MODES DE DEPLACEMENTS ACTIFS	7
<u>2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....</u>	<u>8</u>
2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	8
2.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES	8
2.1.1.1. DISPOSITIONS GENERALES :	8
2.1.1.2. DISPOSITION PARTICULIERE :	8
2.1.1.3. VOIES A CREER OU A ELARGIR :	8
2.1.1.4. EXCEPTIONS ET ADAPTATIONS :	9
2.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	10
2.1.2.1. DISPOSITIONS GENERALES :	10
2.1.2.1.1. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES LATERALES	10
2.1.2.1.2. IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE FOND DE PARCELLE	10
2.1.2.2. EXCEPTIONS ET ADAPTATIONS :	11
2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX CONSTRUCTIONS SITUEES SUR LA MEME PROPRIETE ..	12
2.1.3.1. DISPOSITIONS GENERALES.....	12
2.1.3.2. EXCEPTIONS ET ADAPTATIONS.....	12
2.1.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	13
2.1.4.1. DISPOSITIONS GENERALES :	13
2.1.4.2. EXCEPTIONS ET ADAPTATIONS :	13
2.1.5. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	14
2.1.5.1. DISPOSITIONS GENERALES :	14
2.1.5.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES :	14
2.1.5.3. EXCEPTIONS ET ADAPTATIONS :	14
2.1.6. BONUS DE CONSTRUCTIBILITE ENVIRONNEMENTAL	14
2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	15
2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	20
2.3.1. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS	20
2.3.2. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	20
2.3.2.1. DISPOSITIONS GENERALES :	20
2.3.2.2. CALCUL DE LA « SURFACE VEGETALISEE PONDEREE » :	21
2.4. STATIONNEMENT	22
2.4.1. CHANGEMENT DE DESTINATION DE LOCAUX :	22

2.4.2.	AMENAGEMENT ET TRAVAUX SUR CONSTRUCTIONS EXISTANTES :	22
2.4.3.	OBLIGATIONS MINIMALES DE CREATION D'AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES MOTORISES	22
2.4.3.1.	ACCESSIBILITE DES STATIONNEMENTS AUX HANDICAPES, AUX PERSONNES A MOBILITE REDUITE, AUX PERSONNES A BESOINS SPECIFIQUES :	22
2.4.3.2.	REALISATION DE PARC DE STATIONNEMENT :	22
2.4.3.3.	TRAITEMENT DES EAUX DE PARKINGS :	23
2.4.3.4.	IMPOSSIBILITE DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT	23
2.4.3.5.	CARACTERISTIQUES DES PLACES DE STATIONNEMENT	23
2.4.3.6.	ACCES AUX PLACES DE STATIONNEMENT :	23
2.4.3.7.	DIMENSIONS DES PLACES DE STATIONNEMENT :	24
2.4.3.8.	NOMBRE D'EMPLACEMENTS REQUIS :	24
2.4.3.9.	MUTUALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT A CREER	26
2.4.4.	OBLIGATIONS MINIMALES DE CREATION D'INFRASTRUCTURES PERMETTANT LE STATIONNEMENT SECURISE DES VELOS 27	
2.4.4.1.	MODALITES DE REALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT	27
2.4.4.2.	DISPOSITIONS APPLICABLES POUR L'HABITATION	27
2.4.4.3.	DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES BUREAUX	27
2.4.4.4.	DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES ACTIVITES OU COMMERCES DE PLUS DE 500 M ² DE SURFACE DE PLANCHERET EQUIPEMENTS PUBLICS.....	27
3.	<u>EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....</u>	28
3.1.	DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES.....	28
3.1.1.	VOIES D'ACCES	28
3.1.2.	VOIRIE.....	29
3.2.	DESSERTE PAR LES RESEAUX	30
3.2.1.	EAU POTABLE	30
3.2.2.	RESEAUX DE CHALEUR	30
3.2.3.	INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	30
3.3.	ASSAINISSEMENT	31
3.3.1.	RACCORDEMENT ET DEVERSEMENT DES EAUX DANS LE RESEAU PUBLIC D'ASSAINISSEMENT	31
3.3.2.	LA GESTION DES EAUX USEES	31
3.3.3.	LA GESTION DES EAUX PLUVIALES	31
3.4.	COLLECTE DES DECHETS :	32

Dispositions applicables à la zone UA

Précision indicative :

Il s'agit d'une partie de la zone de polarité du vieux village sur la butte de Cormeilles pour laquelle un règlement spécifique est établi dans un souci de préservation de son identité bâtie. Elle possède une vocation mixte d'accueil d'habitat, d'équipements, d'activités commerciales et de services sous réserve d'en respecter les caractéristiques architecturales et urbaines.

Par ailleurs, certains terrains de la zone UA sont concernés par des servitudes d'utilité publique. Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes » des dispositions particulières attachées à ces servitudes et qui s'ajoutent au règlement de zone.

Protections, risques et nuisances :

Terrains soumis aux risques inscrits dans le Plan de Prévention des Risques Naturels.

La commune est concernée par le plan de prévention des risques de mouvements de terrain susceptibles d'être générés par d'anciennes carrières souterraines et par la dissolution du gypse. Ce plan de prévention des risques naturels (PPRN) a été approuvé par arrêté préfectoral le 10 juillet 2015. En application des articles L. 161-1 et R. 151-3 du code de l'urbanisme, cette servitude est annexée au PLU. Le PPRN prescrit des mesures sur les biens existants, les projets nouveaux et des mesures de protection, de prévention et de sauvegarde.

Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres.

Les dispositions de l'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002 s'appliquent. Les usagers prendront connaissance des dispositions qui figurent en annexe du présent règlement.

Risque de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

La carte de retrait-gonflement des sols argileux annexée au PLU matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvement de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux. Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol précisées par la réglementation de la construction.

Risque technologique :

L'usage actuel ou ancien de terrains situés dans la zone ou à proximité pour des activités potentiellement polluantes implique d'anticiper le risque de pollution pour certains terrains (voir rapport de présentation du PLU). Si l'existence d'une pollution était avérée, il conviendrait de garantir la compatibilité du site avec les usages projetés par la réalisation d'études adéquates et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées.

Zone D du plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Paris-Charles-de-Gaulle :

Les constructions doivent faire l'objet des mesures d'isolation acoustique prévues à l'article L. 112-12 du code de l'urbanisme.

1. Destination des constructions et usages des sols

1.1. Destinations et sous-destinations

1.1.1. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions et installations à destination :
 - o D'exploitation agricole,
 - o D'exploitation forestière ;
 - o D'industrie ;
 - o D'entrepôt ;
- La pratique du camping, en dehors des terrains aménagés à cet effet ;
- L'aménagement de terrains de camping et de parcs de résidences légères de loisirs ;
- Les installations de caravanes ou habitations légères de loisirs en dehors des terrains aménagés à cet effet ;
- Les garages collectifs de caravanes et de résidences légères de loisirs ;
- L'aménagement d'aires de stationnement pour les gens du voyage ;
- Les décharges de tous déchets, matériaux... ;
- Les dépôts de matériaux à l'air libre, de ferrailles, véhicules hors d'usage ;
- Les exhaussements et affouillements du sol à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article 1.1.2 ;
- L'ouverture ou l'extension de toute carrière ;

1.1.2. Occupations et utilisations du sol admises sous condition

- Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à des travaux autorisés et si les exhaussements ne conduisent pas à créer une surélévation de plus de 60 cm par rapport au niveau du terrain avant travaux en cas de réutilisation des terres issues des affouillements réalisés sur le terrain ;
- Les constructions à destination de commerces et artisanat, soumis ou non à la législation sur les installations classées, à condition :
 - que toutes les dispositions soient prises pour limiter les risques d'incendie ou d'explosion et pour que l'environnement n'ait pas à en souffrir ;
 - qu'elles n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux de voisinage ;
 - qu'ils soient implantées en sous-sol, rez-de-chaussée ou au premier étage des constructions ;
 - qu'il soit créé un accès indépendant pour les étages des constructions non occupés par de l'artisanat ou du commerce.
- La réalisation d'outillages nécessaires à l'exploitation ferroviaire dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques ;
- Les batteries de garages à rez-de-chaussée sous réserve de ne pas présenter plus de deux box en front à rue ;
- Le stationnement de caravane sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Dans les secteurs repérés sur le plan de zonage du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN), les projets de constructions devront respecter le règlement du PPRN.

1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

1.2.1. Mixité fonctionnelle

Linéaire commercial :

Il n'est pas fixé de règle.

1.2.2. Mixité sociale

1.2.2.1. Taille minimale des logements

Il n'est pas fixé de règle.

1.2.2.2. Servitude de mixité sociale

Il n'est pas fixé de règle.

1.3. Servitudes d'urbanisme et dispositions particulières

1.3.1. Liaisons pour modes de déplacements actifs

Il n'est pas fixé de règle.

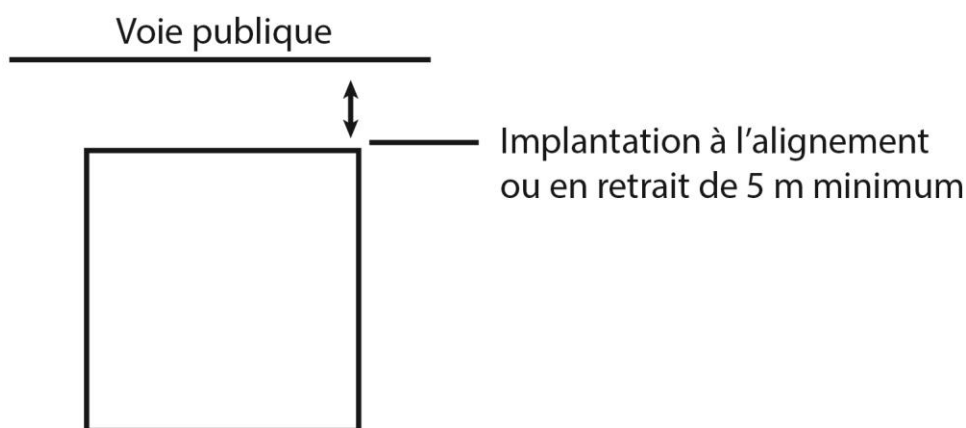
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées

2.1.1.1. Dispositions générales :

- Le nu des façades des constructions doit être édifié soit à l'alignement, soit en retrait des voies et emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique. En cas de retrait, celui-ci sera au minimum de 5 mètres.



- Pour les saillies sur façades sur rue, il s'impose de se référer au règlement de voirie intercommunal (se reporter aux annexes du règlement).

2.1.1.2. Disposition particulière :

Dans le secteur UA, le long de la rue de Bellevue, les constructions autres que les annexes, devront respecter un recul, par rapport à l'alignement de la voie, équivalent au minimum à la hauteur au faîtage du bâtiment.

2.1.1.3. Voies à créer ou à élargir :

La limite d'emprise de l'emplacement réservé pour l'élargissement ou la création de voie se substitue à l'alignement.

2.1.1.4. Exceptions et adaptations :

- Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables à la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure tels postes de transformation, station de relevage des eaux, ouvrages de distribution d'eau potable (station de pompage...), abris-bus, pylônes, etc.
- Pour tous les niveaux de constructions, des reculs différents peuvent être autorisés :
 - ponctuellement en façade, pour des motifs d'ordre architectural ou paysager (arbres,...) ;
 - exceptionnellement, lorsque des impératifs liés à l'accessibilité ou à la sécurité le justifient.

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.1.2.1. Dispositions générales :

2.1.2.1.1. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

- Dans une bande de 25 mètres mesurée à partir de l'alignement de la voie ou de l'emprise publique ou de la voie privée ouverte à la circulation publique, les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait d'une ou plusieurs limites séparatives.

- Au-delà de cette bande, les constructions ne peuvent s'implanter le long des limites séparatives latérales que lorsqu'il existe déjà en limite séparative latérale un bâtiment en bon état d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle de la construction à réaliser permettant l'adossement. Cet adossement sera réalisé sans déborder horizontalement de plus de 3 mètres de part et d'autre du mur existant.

Les constructions annexes peuvent s'implanter en limite séparative sous réserve que la somme des emprises au sol des annexes soit inférieure à 15 m², et que leur hauteur au faîtage n'excède pas 3 mètres. Dans les autres cas de figure l'implantation en retrait des limites séparatives est obligatoire.

- En cas de retrait, la distance (D) horizontale de tout point d'une construction (saillie de plus de 0,80 mètre par rapport au plan de la façade tel balcon, terrasse, coursive... incluse) au point le plus proche, au niveau du sol de la limite séparative, doit être au moins égale à $D = H$ (où H est égal à la hauteur à l'égout du toit du pris en considération), avec un minimum de 4 mètres.

Cette distance (D) peut être réduite à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ($H/2$) avec un minimum de 2,5 mètres pour les parties de murs aveugles.

2.1.2.1.2. Implantations par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle

- Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites de fond de parcelles.

- La distance (D) horizontale de tout point d'une construction (saillie de plus de 0,80 mètre par rapport au plan de la façade tel balcon, terrasse, coursive... incluse) au point le plus proche, au niveau du sol de la limite séparative, doit être au moins égale à $D = H$ (où H est égal à la hauteur à l'égout du toit du bâtiment pris en considération), avec un minimum de 4 mètres.

Cette distance (D) peut être réduite à la moitié de la hauteur à l'égout du toit du toit ($H/2$) avec un minimum de 2,5 mètres pour les parties de murs aveugles.

- Les constructions annexes peuvent s'implanter en limite séparative sous réserve que la somme des emprises au sol des annexes soit inférieure à 15 m², et que leur hauteur au faîtage qui n'excède pas 3 mètres.

Schéma 1 : implantation en limite séparative possible

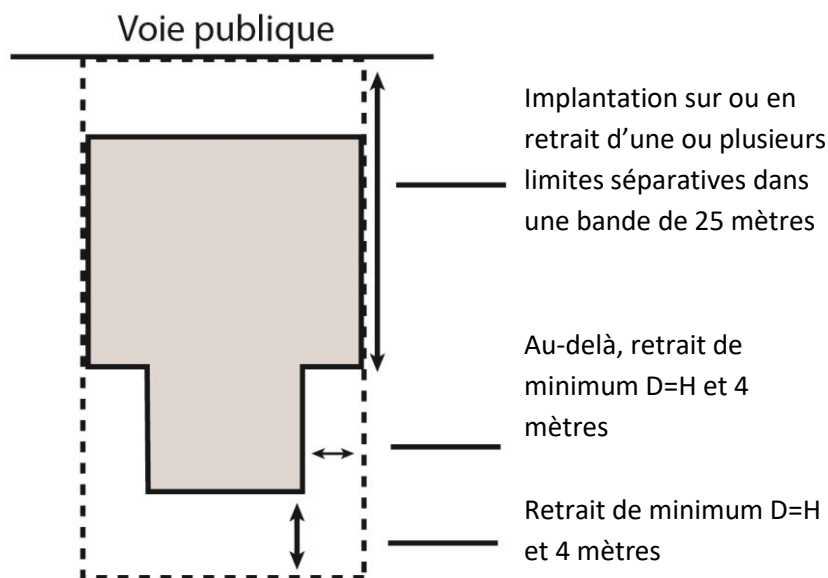
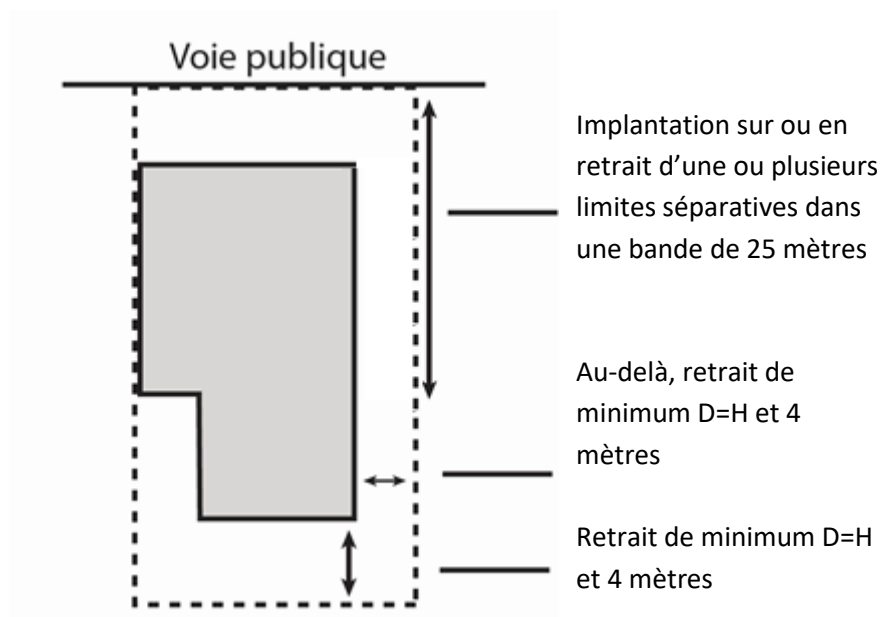


Schéma 2 : implantation en retrait de la limite séparative possible



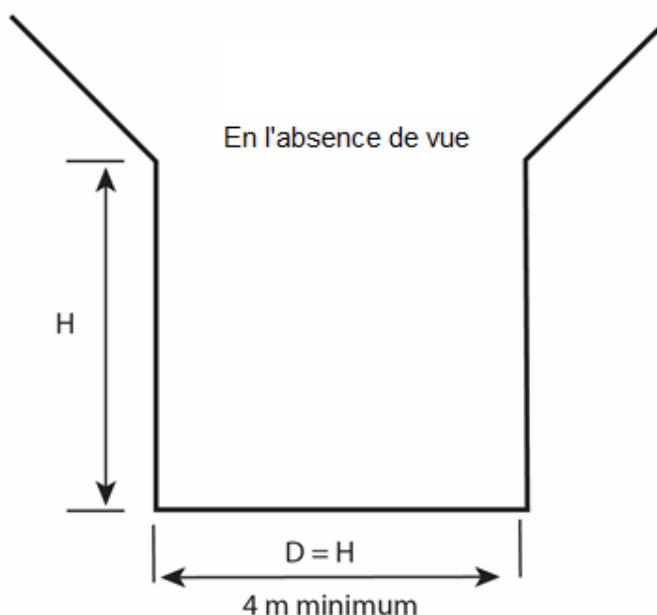
2.1.2.2. Exceptions et adaptations :

Ces prescriptions ne s'appliquent pas à la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure tels poste de transformation, station de relevage des eaux, ouvrages de distribution d'eau potable (station de pompage...), abris-bus, pylônes, etc.

2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux constructions situées sur la même propriété

2.1.3.1. Dispositions générales

- La construction de plusieurs bâtiments contigus ou non contigus est autorisée sur une même unité foncière.
- La distance entre tout point de la ou des construction(s) implantée(s) sur une même unité foncière ne pourra être inférieure à la hauteur à l'égout du toit du bâtiment le plus élevé ($D = H$) avec un minimum de 4 mètres en l'absence de façade avec vue, 6 mètres lorsqu'une seule façade comporte au moins une vue et 8 mètres quand au moins deux façades comportent chacune au moins une vue.



2.1.3.2. Exceptions et adaptations

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- à la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure tels poste de transformation, station de relevage des eaux, ouvrages de distribution d'eau potable (station de pompage...), abris-bus, pylônes, etc.
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.1.4. Emprise au sol des constructions

2.1.4.1. Dispositions générales :

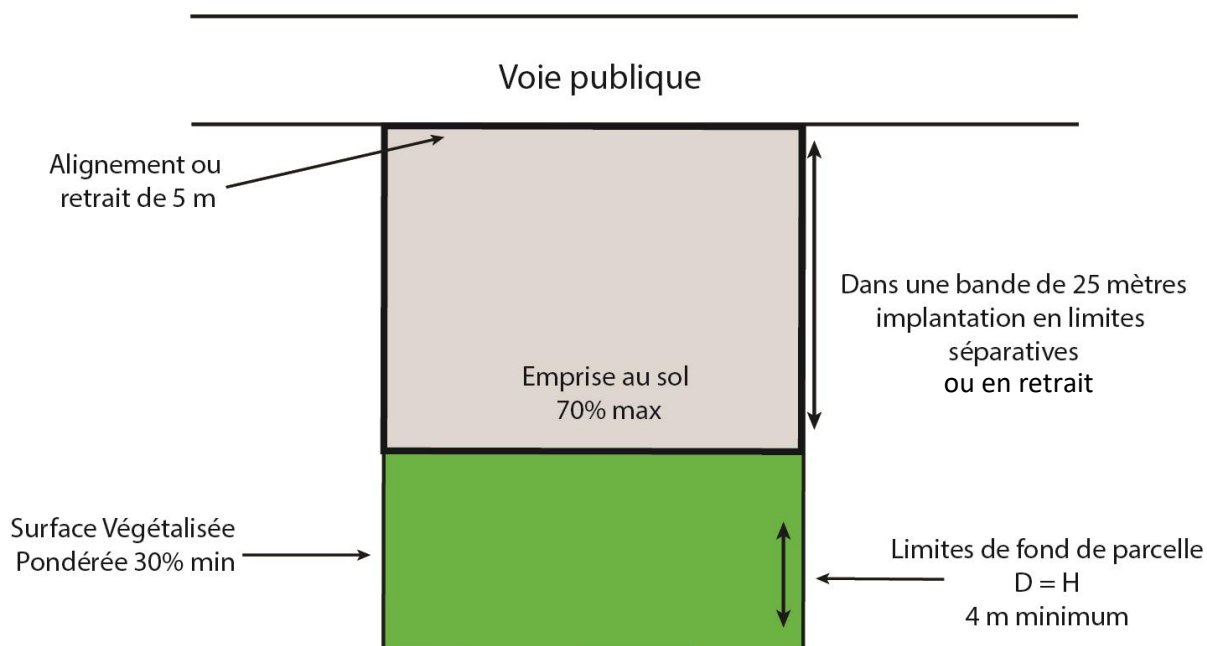
L'emprise au sol des constructions autorisées ne peut excéder 70 % de l'unité foncière.

2.1.4.2. Exceptions et adaptations :

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- à la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure tels poste de transformation, station de relevage des eaux, ouvrages de distribution d'eau potable (station de pompage...), abris-bus, pylônes, etc.
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Schéma des dispositions générales



2.1.5. Hauteur des constructions

2.1.5.1. Dispositions générales :

La hauteur des constructions doit être en harmonie avec celle des constructions environnantes. Dans tous les cas, les constructions ne pourront pas dépasser une typologie en R+2 (3 niveaux de construction au-dessus du niveau du sol naturel) et un maximum de 10 mètres.

2.1.5.2. Dispositions particulières :

Dans le secteur UA, le long de la rue de Bellevue, la hauteur maximale des bâtiments autorisés à l'alignement de la voie, mesurée à partir du terrain naturel au niveau de la voie, ne devra pas dépasser 3 mètres dans une bande de 7 mètres comptée à partir de la limite de la voie. Au-delà la règle mentionnée dans les dispositions générales du présent article s'applique.

2.1.5.3. Exceptions et adaptations :

- Les prescriptions ne s'appliquent pas à la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure tels poste de transformation, station de relevage des eaux, ouvrages de distribution d'eau potable (station de pompage...), abris-bus, pylônes, etc...
- Sont exclus du calcul de la hauteur les ouvrages techniques, cheminées et autres dispositifs permettant notamment l'exploitation des énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques, éoliennes...) ou la récupération des eaux pluviales (citernes), dans une limite de 3 mètres de hauteur supplémentaire par rapport à la hauteur maximale autorisée.
- La hauteur maximale des constructions annexes disposées en retrait des limites séparatives est de 3 mètres au faitage. En cas de toiture monopente, la partie la plus haute du toit est disposée à l'intérieur du terrain.

2.1.6. Bonus de constructibilité environnemental

Il n'est pas permis de bonus de constructibilité.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R111-27 du code de l'urbanisme).

2.2.1. Dispositions générales :

- Une attention particulière sur la diversité des volumes et de l'épannelage, sur l'utilisation des matériaux et des couleurs devra être portée afin que les constructions et les clôtures présentent une qualité architecturale. De plus, les constructions et les clôtures devront être en harmonie avec l'environnement avoisinant.

Elles devront notamment respecter les typologies architecturales des bâtiments environnants en terme :

- De traitement, rythme et composition de façade,
 - D'harmonie par rapport aux volumétries existantes,
 - De rythme et de proportions des ouvertures.
- Le recours à des matériaux et des mises en œuvres innovants en matière d'aspect et de techniques de construction, liés au choix d'une démarche relevant de la Performance Environnementale sera admis, sous réserve de s'intégrer qualitativement dans le paysage.
- Les antennes seront implantées sur les toitures ou sur les façades, de manière à ne pas être visibles depuis les voies publiques. Sur les toitures terrasses, elles seront implantées de manière privilégiée en zone centrale, à une distance de l'acrotère au moins égale à 2 fois la hauteur de l'antenne, mesurée entre le niveau de la toiture terrasse à l'acrotère et le point le plus haut de l'antenne.
- Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres, devront être intégrés dans les murs des constructions ou des clôtures.
- Les ouvrages et locaux techniques tels que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, de ventilation, sorties de secours, locaux ordures ménagères ... doivent faire partie de la composition volumétrique d'ensemble, et ne pas être laissés apparents.
- Les branchements et installations seront obligatoirement réalisés en souterrain, ou bien intégrés au volume des bâtiments, sauf pour des installations existantes ou en cas de contraintes techniques justifiant une autre implantation. Ainsi, aucune canalisation ne doit être apparente en

façade ; les coffrets d'alimentation électrique doivent être correctement intégrés dans la composition générale de la façade ou de la clôture. Les câbles éventuellement fixés en façade doivent être dissimulés en fonction des éléments de composition de cette façade (sur le dessus d'une corniche, d'un chéneau, d'un bandeau...).

- Le traitement des constructions annexes doit être en harmonie avec la construction principale. Ainsi, s'ils existent, les silos de stationnement doivent bénéficier d'un traitement architectural de qualité.

2.2.2. Aspects extérieurs :

- Les différents murs d'une construction ou d'un ensemble de bâtiments doivent être traités avec le même soin. Les extensions des constructions existantes devront être traitées avec soin et s'harmoniser avec le bâti principal par leurs matériaux, leurs couleurs, leurs percements.
- Dans le cas où le bâtiment projeté présente une façade de longueur supérieure à 50 m, la façade devra présenter des ruptures architecturales dans son traitement afin d'éviter une uniformité d'aspect.
- Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert d'un revêtement ou enduit (briques creuses, parpaing...) ainsi que matériaux donnant un aspect final de type bardages en PVC, tôles ou similaires.

2.2.3. Toitures :

- Les toitures à double ou à multiples pentes sont autorisées. Chaque pente marquera un angle minimum de 30 degrés par rapport à l'horizontale.
- Dans le cas de toitures terrasses, un projet de toiture sera systématiquement présenté : l'ensemble des installations techniques y fera l'objet d'un projet étudié avec soin, voire en continuité des parements horizontaux utilisés à cet effet.
- Les surfaces destinées à la captation d'énergie (films ou panneaux photovoltaïques, panneaux solaires thermiques) feront partie du projet présenté. Leur bonne « intégration » conduira donc nécessairement à les intégrer de manière qualitative sur la toiture.
- Est interdit l'emploi en couverture de matériaux ondulés opaques ou translucides (tels tôles sidérurgiques, plaques en ciment, tôles plastiques).
- Les couvertures apparentes, en plaques ondulées ainsi que celles en papier goudronné sont interdites.
- Les toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités avec soin.

2.2.4. Matériaux et couleurs :

- Les matériaux et couleurs utilisés en façades et couvertures seront choisis de telle sorte qu'ils conservent leurs aspects d'origine dans le temps. Les couleurs utilisées pour les bâtiments techniques seront le plus neutre possible.
- Les façades de couleur sont autorisées, sous réserve de s'harmoniser avec les constructions existantes à proximité de la construction. Elles pourront correspondre au nuancier annexé au présent PLU.
- Sont notamment interdits l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement (briques creuses, parpaing,...) ainsi que l'emploi de plaques de bardage en fibrociment.

2.2.5. Equipements et installations liées à la distribution d'énergie :

- Les équipements et installations liés à la distribution d'énergie doivent s'harmoniser avec les constructions environnantes.
- Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et des revêtements.

2.2.6. Locaux techniques et citernes :

- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, les zones de dépôts ainsi que les installations similaires doivent être au maximum intégrés : masqués par des écrans de verdure, être placées en des lieux où ils sont peu visibles depuis les voies publiques.
- Les locaux techniques (coffrets techniques...) et locaux OM doivent intégrer au maximum la composition architecturale du bâtiment ou de la clôture.
- Lorsque pour des raisons de contraintes techniques et de sécurité, ceux-ci doivent être éloignés de toute construction ou autre installation, ils seront rendus invisibles par un écran végétal de plantations locales diversifiées.

2.2.7. Clôture :

- La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2 mètres. Une hauteur supérieure à celle admise pourra éventuellement être autorisée pour des raisons de sécurité liées à l'équipement ou l'activité implantée.
- La hauteur des clôtures en façade sur rue doit permettre de garantir des conditions de sécurité et de visibilité aux carrefours et aux accès des parcelles.
- Les clôtures doivent être traitées avec le même soin, et en harmonie avec celles des parcelles contiguës. En front de rue, la clôture comprendra obligatoirement une partie pleine, celle-ci ne devant pas dépasser 0,8 mètre de hauteur.

- Les clôtures destinées à assurer la continuité du bâti en façade sur rue doivent être pleines, de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent. La nécessité d'assurer la continuité du bâti avec les constructions riveraines détermine leur hauteur et leur permet de déroger si besoin à l'alinéa précédent. Toutefois la hauteur de la clôture ne devra pas excéder 2 mètres.
- Les clôtures sont obligatoirement constituées de haies végétales ou barreaudages doublés de haies végétales, éventuellement posés sur un muret d'une hauteur maximale de 0.8 m. Des exemples de barreaudages sont annexés au présent règlement.
- Tout autre dispositif est interdit, et en particulier les dispositifs type panneaux de bois assemblés, canisses, bâches, etc.
- Des passages seront créés en pieds de clôture, notamment sur les limites séparatives, afin de permettre le passage de la petite faune locale.

2.2.8. Exceptions et adaptations :

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.2.9. Dispositions spécifiques pour les éléments de patrimoine paysager et urbain :

Les dispositions des articles 2.2.1. à 2.2.8. ne sont pas applicables aux éléments du patrimoine signalés sur le plan de zonage:

Bâti remarquable à protéger :

Tout travail de rénovation de la construction doit conserver son aspect initial.

Espace public à préserver : places minérales du vieux village

Les prescriptions suivantes doivent être respectées :

- Préservation de leur caractère majoritairement minéral (traitements des sols en rapport avec le caractère minéral du tissu urbain environnant) ;
- Renforcement de la place et du confort du piéton ;
- Développement du mobilier urbain (stationnement des vélos, bancs, poubelles, lampadaires) dans une ligne s'accordant avec l'identité des lieux ;
- Le stationnement des véhicules motorisés est autorisé mais ne doit pas couvrir plus de 75% de la surface de l'espace public.

Toutefois, pour la place de l'église, le stationnement des véhicules motorisés est interdit.

2.2.10. Éléments liés aux performances énergétiques et environnementales

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée.

Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés et présentant une majorité de pièces de vie exposées au Sud.

Le choix de l'implantation, des volumétries des constructions et des ouvertures en façade privilégie la recherche d'une performance énergétique pour le confort d'hiver comme pour le confort d'été et la réduction des consommations d'énergie. Les formes simples et une compacité maximale sont recherchées afin d'optimiser la performance énergétique des constructions.

Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales, l'économie d'énergie et la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de la construction sont intégrés à la conception générale du projet afin d'éviter une dénaturation de l'harmonie des volumes de la construction et de son esthétique.

L'isolation par l'extérieur des constructions existantes est réalisée avec des matériaux pérennes et dont la nature ainsi que l'aspect sont en harmonie avec la construction. Les matériaux biosourcés et d'origine locale sont à privilégier. Les travaux d'isolation par l'extérieur sur le bâti existant privilégient des matériaux renouvelables. Ils respectent les qualités et caractéristiques architecturales de la construction, tout en recherchant une cohérence et une exigence qualitative, tant dans la nature que dans l'aspect et la mise en œuvre des matériaux employés. Une attention particulière doit être portée aux raccordements aux constructions contiguës.

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- à la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure tels poste de transformation, station de relevage des eaux, ouvrages de distribution d'eau potable (station de pompage...), abris-bus, pylônes, etc.
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.3.1. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Il n'est pas fixé de règle.

2.3.2. Traitement environnemental et paysager des abords des constructions

2.3.2.1. Dispositions générales :

- Il est mis en place, une disposition destinée à favoriser les espaces libres plantés ainsi que tous les autres supports extérieurs naturels de biodiversité, par la prise en compte d'une « Surface Végétalisée Pondérée » (cf. calcul ci-après). Celle-ci devra donc représenter au minimum 30 % de la surface de l'unité foncière. Les dispositifs de revêtement permettant l'infiltration des eaux de pluies (evergreen) constituent une surface végétalisée.
- Les aménagements de l'ensemble des espaces et supports végétalisés extérieurs doivent faire l'objet d'un projet détaillé, annexé à la demande d'autorisation de construire.
- Les plantations doivent être implantées dans le respect de l'article 671 du Code Civil.
- Il est recommandé d'éviter la plantation d'espèces végétales allergisantes.
- Les aires de stationnement de surface, selon qu'elles sont plantées en pleine terre ou sur ouvrage, doivent être plantées à raison d'un arbre à petit développement pour 6 places de parking. Les plantations devront être réparties de façon homogène sur l'ensemble de l'aire.
- Les dalles couvrant des parcs de stationnement et autres constructions en sous-sol devront recevoir une épaisseur de terre végétale au moins égale à :
 - 50 centimètres pour les surfaces engazonnées ou plantées d'arbustes.
 - Les zones d'arbres à petit développement devront être de 3 m³ par arbre.
 - Les zones d'arbres à moyen et grand développement devant être de 5 à 6 m³ par arbre.
- Les arbres doivent présenter une taille minimale de 2 mètres à la plantation.

- Les aires de stockage, de dépôts ainsi que les citernes de gaz liquéfié ou de mazout et autres installations techniques non adjacents à la construction principale doivent être masquées par des écrans de verdure comportant des arbres et/ou arbustes d'essences diversifiées choisies de préférence parmi celles proposées en annexe du présent règlement.

2.3.2.2. Calcul de la « Surface Végétalisée Pondérée » :

- Pour le calcul de la « Surface Végétalisée Pondérée », les surfaces des différents supports extérieurs faisant l'objet d'un traitement végétal pourront être cumulées et seront affectés d'un coefficient en fonction de leur nature :
 - 1,5 pour les espaces en pleine terre ;
 - 0,5 pour les espaces verts sur terrasse, les espaces verts sur dalle et les murs ou façades aménagées pour être végétalisées (avec, respectivement, une épaisseur minimale de terre végétale de 50 centimètres et de 20 centimètres).

Exemples d'application :

Une unité foncière de 1 000 m² de surface sur laquelle sera réalisé un programme d'habitat: la « Surface Végétalisée Pondérée » obligatoire sera donc au minimum de 30% de 1 000 m² soit 300 m².

L'opération satisfera à la réglementation par exemple en réalisant :

- 150 m² de pleine terre (soit en application de la pondération un équivalent de $150 * 1,5 = 225 \text{ m}^2$) ;
 - 90 m² de toiture végétalisée (soit en application de la pondération un équivalent de $0,5 * 90 = 45 \text{ m}^2$)
 - 100 m² de surface de murs ou de façades végétalisés (soit en application de la pondération un équivalent de $0,5 * 100 = 50 \text{ m}^2$)
- Soit un total de $225 + 45 + 50 = 320 \text{ m}^2$*

2.4. Stationnement

2.4.1. Changement de destination de locaux :

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Le nombre de nouvelles places de stationnement à réaliser sera égal à la différence entre le nombre de places nécessaires aux constructions, après les travaux envisagés, et le nombre de places existant aux constructions avant ces travaux en respectant les nouvelles normes.

La réalisation de ces places supplémentaires ne sera exigée que si l'application de la règle exposée ci-dessus, induit la création de plus de 2 places de stationnement, lesquelles ne seront pas commandées.

2.4.2. Aménagement et travaux sur constructions existantes :

Lors de travaux d'aménagement ou d'extension de locaux à usage d'habitation visant à créer au moins un logement, les normes définies dans le §. « Nombre d'emplacements requis », s'appliqueront pour chaque logement créé.

Lors de travaux d'aménagement ou d'extension d'autres locaux, les normes définies dans le §. « Nombre d'emplacements requis », ne s'appliqueront qu'à la surface nouvellement créée.

En cas de travaux d'aménagement entraînant la suppression de places de stationnement, ces places devront être rétablies sur la parcelle.

2.4.3. Obligations minimales de création d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés

2.4.3.1. Accessibilité des stationnements aux handicapés, aux personnes à mobilité réduite, aux personnes à besoins spécifiques :

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions du décret n°2006-1659 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics pris en application de l'article 46 de la loi du 11 février 2005 et de l'arrêté du 15 janvier 2007 portant application de ce décret. Les dimensions de chaque place de stationnement pour personne à mobilité réduite ne pourront pas être inférieures à 3,3 mètres x 5 mètres.

2.4.3.2. Réalisation de parc de stationnement :

- Le stationnement de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles ou aux travaux sur constructions existantes doit être assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain propre à l'opération ou dans son environnement immédiat (au maximum 50 mètres des limites de l'unité foncière). Toutefois, afin de faciliter l'accès aux personnes à mobilité réduite, pour les constructions destinées en tout ou partie à l'habitat, un minimum de 5% des places sera obligatoirement réalisé sur le terrain d'assiette de l'opération.

2.4.3.3. Traitement des eaux de parkings :

Les eaux issues des parkings extérieurs de plus de 5 places et celles des voiries subiront un traitement de débouillage, déshuilage avant rejet au réseau collectif d'assainissement.

2.4.3.4. Impossibilité de réaliser des places de stationnement

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du présent article « 2.4 Stationnement », il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (à moins de 300 mètres de la construction principale, cette distance étant mesurée selon l'axe des voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation générale, entre l'accès au terrain des constructions projetées, et l'accès au terrain sur lequel les places de stationnement seront réalisées), soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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

2.4.3.5. Caractéristiques des places de stationnement

Quelle que soit la destination des constructions, sauf mention spécifique pour l'habitat (cf. ci-après), le stationnement se fera soit en sous-sol, soit à rez-de-chaussée (ou au niveau du sol). Les silos de stationnement sont donc interdits.

Les places de stationnement en extérieur pourront être réalisées en matériaux perméables.

2.4.3.6. Accès aux places de stationnement :

- Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 4 premiers mètres à partir de l'alignement existant ou futur de la voie, ou bien à partir du haut de la rampe en cas d'accès sur la parcelle, ne doit pas dépasser 5%.
- Les aires de stationnement et les batteries de garages ne doivent pas présenter plus de deux issues sur une même voie publique.

2.4.3.7. Dimensions des places de stationnement :

	Automobiles
Longueur utile	5,00 m
Largeur utile	2,50 m
Dégagement	6,00 m
Surface minimale par emplacement (accès et dégagements compris).	27,50 m ²

2.4.3.8. Nombre d'emplacements requis :

Pour le calcul du nombre de places de stationnement nécessaires à une opération, le nombre obtenu par l'application des normes définies ci-après, sera dans tous les cas, arrondi au nombre entier immédiatement supérieur.

2.4.3.8.1. Dispositions applicables pour l'habitation

Les places commandées (places doubles) sont interdites.

2.4.3.8.1.1. Pour les habitations spécifiques

Il est réalisé au minimum :

- 1 place de stationnement par logement locatif social ;
- 1 place de stationnement pour 3 chambres d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) ;
- 1 place de stationnement pour 3 chambres d'une construction de résidence universitaire ;
- 1 place de stationnement pour 3 logements de résidence sénior ;

A moins de 500 mètres d'une gare ou halte ferroviaire (périmètre défini en application de l'article L151-35 du code de l'urbanisme) il est réalisé au minimum :

- 0,5 place de stationnement par logement locatif social ;
- 0,5 place de stationnement pour 3 chambres d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) ;
- 0,5 place de stationnement pour 3 chambres d'une construction de résidence universitaire ;

2.4.3.8.1.2. Pour les autres habitations :

▪ Nombre de places véhicules imposées :

A plus de 500 mètres d'une gare ou halte ferroviaire (périmètre défini en application de l'article L151-35 du code de l'urbanisme) il est réalisé au minimum :

- 1 place de stationnement véhicule par tranche engagée de 60 m² de surface de plancher de construction, avec un minimum de 1 place par logement.

A moins de 500 mètres d'une gare ou halte ferroviaire (périmètre défini en application de l'article L151-35 du code de l'urbanisme) il est réalisé au minimum :

- 1 place de stationnement par logement

A partir de 20 logements, le stationnement des véhicules sera obligatoire en sous-sol.

2.4.3.8.2. Dispositions applicables pour les commerce et activités de service

2.4.3.8.2.1. Artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle:

Lorsque les locaux sont situés en rez-de-chaussée, en étage ou en sous-sol d'immeubles d'habitation, le nombre d'emplacements est calculé en prenant en compte séparément la surface de plancher de chaque local, à condition qu'ils ne puissent être réunis.

	Automobiles	2 roues motorisées
Surfaces :		
- Surface de plancher $\leq 150 \text{ m}^2$	Non réglementé	Non réglementé
- $150 \text{ m}^2 \leq$ Surface de plancher $\leq 1\,000 \text{ m}^2$	1 place pour 60 m^2 de surface de plancher	1 emplacement par tranche de 5 places automobiles requises
- Surface de plancher $\geq 1\,000 \text{ m}^2$	1 place pour 40 m^2 de surface de plancher	

Sauf en cas d'impossibilité technique, une aire de stationnement des véhicules de livraison devra être prévue en dehors des voies publiques pour les constructions de commerces et d'artisanat d'une superficie supérieure à 150 m^2 , à raison de 10 % de la surface de plancher avec un minimum de 100 m^2 .

2.4.3.8.2.2. Hébergement hôtelier et touristique :

Automobiles et car	2 roues motorisées
1 place véhicule par chambre	Non réglementé
1 aire d'autocar / tranche complète de 100 chambres	

2.4.3.8.2.3. Cinéma :

- 1 place pour trois places de spectateur

2.4.3.8.3. Equipements d'intérêt collectif et services publics

Il n'est pas fixé de normes de stationnement automobiles pour les équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception des normes fixés pour les personnes à mobilités réduites par le code de la construction et de l'habitation.

2.4.3.8.3.1. Bureaux

Lorsque les locaux sont situés en rez-de-chaussée d'immeubles d'habitation, le nombre d'emplacements est calculé en prenant en compte séparément la surface de plancher de chaque local, à condition qu'ils ne puissent être réunis.

Automobiles	2 roues motorisées
1 place pour 75 m ² de surface de plancher	1 place / 100 m ² de surface de plancher

Au-dessus de 300 m² de surface de plancher, le stationnement pour les livraisons devra se réaliser sur la parcelle.

Il sera exigé une place de stationnement automobile pour 45 m² de surface de plancher pour les constructions situées à moins de 500 mètres d'une gare.

2.4.3.8.3.2. Construction à destination de centre des congrès et d'exposition

Sauf en cas d'impossibilité technique, le stationnement des véhicules de livraison devra être prévu en dehors des voies publiques.

Automobiles	2 roues motorisées
1 place pour 200 m ² de surface de plancher	1 place / 200 m ² de surface de plancher

2.4.3.9. Mutualisation des places de stationnement à créer

Les places de stationnement de projets de constructions situés sur une ou plusieurs unités foncières qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager peuvent être réalisées au sein d'une construction ou d'un ouvrage commun dès lors que ce dernier se situe dans un rayon de 500 mètres à compter de chaque construction bénéficiant de cette mutualisation.

Dans le cas de la réalisation d'un parc de stationnement mutualisé, tel qu'il est visé ci-dessus, dès lors que le programme des constructions concerné présente une mixité de destinations telles que habitation, bureaux, commerces, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, hébergement hôtelier, le nombre de places à réaliser, en application des dispositions du présent article, peut être diminué à hauteur du nombre de places pouvant faire l'objet d'une utilisation alternative dans la journée et en fin de semaine. Une rampe unique sera privilégiée.

Cette réduction du nombre de places à réaliser est quantifiée et justifiée au regard de données chiffrées fondées sur la nature de la mixité du programme des constructions concernées.

2.4.4. Obligations minimales de création d'infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos

2.4.4.1. Modalités de réalisation des places de stationnement

L'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et facilement accessible depuis l'espace public comme depuis l'intérieur de la construction, sans marche à franchir.

Il est situé de préférence au rez-de-chaussée de la construction, ou au premier sous-sol s'il dispose d'un accès protégé des mouvements des véhicules à moteur. Il peut également être réalisé à l'extérieur de la construction, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur le même terrain que la construction.

2.4.4.2. Dispositions applicables pour l'habitation

Les immeubles doivent comporter des places dédiées aux vélos. Ces places devront être réalisées dans un local clos et couvert, intégré à l'immeuble, aisément accessible depuis la rue et muni d'accroches vélo.

	Vélos
Logement : Studio et 2 pièces	0,75 m ² par logement avec une superficie minimale de 3 m ²
Logement > 2 pièces	1,5 m ² par logement avec une superficie minimale de 3 m ²

2.4.4.3. Dispositions applicables pour les bureaux

Il est créé :

- 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher

2.4.4.4. Dispositions applicables pour les activités ou commerces de plus de 500 m² de surface de plancher

Il est créé :

- Au minimum une place pour dix employés ;
- Le cas échéant, une aire de stationnement pour les visiteurs.

Il n'est pas fixé de règle pour les hébergements hôteliers et touristiques.

2.4.4.5. Dispositions applicables pour équipements publics

L'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélo correspondant à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment. Ce nombre est calculé sur déclaration du maître d'ouvrage. Le cas échéant, il sera prévu une aire de stationnement pour les visiteurs.

3. Equipements et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Rappels :

1. Sont considérées comme voies pour l'application du présent article, les infrastructures affectées à la circulation terrestre, existantes ou à créer, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, y compris leurs dépendances, liaisons piétonnières et/ou cyclables incluses.
2. Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur un fond voisin, ou éventuellement obtenue par l'application de l'article 686 du Code Civil.
3. Les accès doivent présenter des caractéristiques qui permettent de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers des voies publiques et des utilisateurs de ces accès, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, dans les conditions de l'article R 111-5 du Code de l'Urbanisme et des règlements en vigueur. Cette sécurité s'apprécie compte tenu notamment de la disposition des accès, de leur configuration, de l'intensité et de la nature de la circulation.

3.1.1. Voies d'accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent respecter une largeur minimale fixée à 3,50 mètres. La largeur de l'accès doit être adaptée à la nature de l'opération.

Les accès sont limités au strict besoin de l'opération.

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès automobiles doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur une des voies présentant une gêne ou un risque prépondérant pour la circulation peut être interdit.

La localisation des accès peut être imposée en vue de la conservation des plantations d'alignement et des ouvrages publics situés sur la voie.

La longueur cumulée des voies en impasse et accès particulier peut excéder 50 mètres à condition uniquement de réaliser des aménagements confortables pour les piétons (grâce à au moins un trottoir de 1,5 mètre de large) et qu'elles disposent d'un éclairage satisfaisant.

Aucun accès automobile et/ou vélo et/ou piéton d'une opération quelle qu'elle soit ne pourra se faire directement sur un parc, un square ou un jardin public.

Un seul accès est autorisé par tranche engagée de 15 mètres de linéaire de façade sur rue.

Cas d'un accès présentant une pente : celui-ci devra, au débouché sur la voie, aménager sur la parcelle privative une section de 4 mètres de long minimum à partir de l'alignement dont la pente n'excédera pas 5 %.

3.1.2. Voirie

- Accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite : il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries et accès doivent respecter les prescriptions en vigueur.
- Toutes les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :
 - être adaptées aux activités qu'elles sont amenées à desservir,
 - être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des ordures, d'y avoir libre accès et circulation,
 - assurer la sécurité des piétons.

Par conséquent, la destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

- Les voies à créer doivent être réalisées à partir des voies publiques existantes.
- Toute nouvelle voirie devra prendre en compte les modes doux des déplacements, en particulier comprendre l'aménagement d'un cheminement confortable pour les piétons.
- Les parties de voies en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des services de secours et d'incendie, avec un rayon de giration de 11 mètres.

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.
- La protection des réseaux d'eau publics et privés doit être assurée par des dispositifs de non retour conformes à la norme antipollution.

3.2.2. Réseaux de chaleur

Lorsqu'il existe un réseau de chaleur, le raccordement au réseau est obligatoire à l'intérieur des périmètres de développement prioritaire lorsque la puissance pour le chauffage, la climatisation ou la production d'eau chaude est supérieure à 30 kWatts. (Loi du 15/07/1980 art. 5 et 7 modifié par la loi Grenelle).

Afin de renforcer l'efficacité énergétique par la réduction des gaz à effet de serre et la mobilisation des énergies renouvelables, les constructions nouvelles doivent tendre vers des objectifs ambitieux tels que favoriser des techniques et des matériaux renouvelables (bois, géothermie) et de récupération (incinération de déchets, biogaz).

3.2.3. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions ou installations nouvelles devront comporter les infrastructures nécessaires à leur branchement sur les réseaux de communication existants ou projetés :

- les réseaux traditionnels publics (téléphone, télex, liaisons spécialisées ...) ;
- les réseaux câblés de radiotélévision publics.

Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

L'ensemble des logements devront également être équipés pour un raccordement futur.

Le raccordement des constructions aux réseaux de communication câblés et de distributions d'énergie doit être effectué en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Conformément au Code de la Construction et de l'Habitation, le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs à usage professionnel, de logement collectif ou mixte est obligatoire. Il est imposé pour toute nouvelle construction susceptible d'induire un tel besoin à l'avenir.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à ne pas être visibles depuis un espace public.

3.3. Assainissement

3.3.1. Raccordement et déversement des eaux dans le réseau public d'assainissement

Les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées sont distincts. La collecte des eaux dans la parcelle, de la même manière que le rejet, doivent respecter l'obligation de séparativité des réseaux.

D'une manière générale, il s'agira de se conformer au règlement d'assainissement intercommunal ou du syndicat d'assainissement concerné.

Toutefois, le raccordement au réseau public devra être conforme aux dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels.

3.3.2. La gestion des eaux usées

- Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau public.
- L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les noues et les cours d'eau.
- Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel, liées aux activités autorisées, doivent être couvertes afin que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau collectif d'assainissement après passage dans un débourbeur-déshuileur.
- L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement sera subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

3.3.3. La gestion des eaux pluviales

- Lorsque le réseau collectif existe, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux dans ce réseau.
- En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements sur le terrain ne devront en aucun cas :
 - modifier l'exutoire des eaux pluviales, sauf justification par une étude réalisée sur l'impact de la modification ;
 - augmenter leur débit;

- altérer leur qualité.

(Confère règlement intercommunal d'assainissement)

- L'imperméabilisation des sols devra être limitée et les dispositifs de rétention et d'infiltration des eaux adaptés à chaque cas. Dans tous les cas, les dispositifs permettant l'absorption naturelle dans le sol (infiltration par puits filtrants de type puisards, tranchées drainantes, bassin de rétention et d'infiltration ou espaces verts aménagés), le ralentissement du ruissellement de surface (toitures terrasses...), les stockages ponctuels (bassin paysager, noues...) et les dispositifs de récupération des eaux pour réutilisation (arrosage...) seront privilégiés, dans le respect des réglementations en vigueur, du règlement intercommunal d'assainissement et du règlement départemental d'assainissement. La récupération des eaux pluviales est soumise aux prescriptions de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.
- Les eaux issues des parkings seront traitées conformément aux règlements en vigueur.

3.4. Collecte des déchets :

- Pour chaque opération à destination d'habitation collective :
 - il est obligatoire de définir un espace dimensionné selon les besoins pour la mise en place d'un système de collecte des déchets ;
 - l'implantation de bornes enterrées sur le domaine privé de l'opération sera privilégiée lorsque cela est possible ;
 - il est obligatoire de définir un espace dimensionné selon les besoins pour le stockage des encombrants ;
 - le local devra être intégré à la construction principale sauf en cas d'impossibilité technique.
- Pour les opérations d'autres destinations :
 - les locaux artisanaux, commerciaux, industriels et les bureaux doivent disposer de leurs propres locaux adaptés au stockage de conteneurs intégrant le tri des déchets liés à leur activité. Lorsque cela est possible, les locaux peuvent prévoir des bornes enterrées spécifiques sur le domaine privé de l'opération ;
 - le local devra être intégré à la construction principale sauf en cas d'impossibilité technique ;
 - les locaux pourront être mutualisés dans le cas où un même bâtiment comprendrait plusieurs cellules commerciales, de bureaux, artisanaux ou industriels.

Règlement

Dispositions applicables à la Zone UR

SOMMAIRE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR	4
<u>1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS</u>	<u>5</u>
1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS	5
1.1.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	5
1.1.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION.....	6
1.2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	7
1.2.1. MIXITE FONCTIONNELLE	7
1.2.2. MIXITE SOCIALE	7
1.3. SERVITUDES D'URBANISME ET DISPOSITIONS PARTICULIERES	7
1.3.1. LIAISONS POUR MODES DE DEPLACEMENTS ACTIFS	7
<u>2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....</u>	<u>8</u>
2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	8
2.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES	8
2.1.1.1. CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET EXTENSIONS :	8
2.1.1.1.1. DISPOSITIONS GENERALES :	8
2.1.1.1.2. VOIES A CREER OU A ELARGIR :	9
2.1.1.1.3. REcul INDIQUE AU PLAN :	9
2.1.1.1.4. DISPOSITIONS PARTICULIERES :	9
2.1.1.1.5. EXCEPTIONS ET ADAPTATIONS :	9
2.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	10
2.1.2.1. CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET EXTENSIONS :	10
2.1.2.1.1. DISPOSITIONS GENERALES :	10
2.1.2.1.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES :	11
2.1.2.1.3. EXCEPTIONS ET ADAPTATIONS :	11
2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX CONSTRUCTIONS SITUEES SUR LA MEME PROPRIETE ..	12
2.1.3.1. CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET EXTENSIONS :	12
2.1.3.1.1. DISPOSITIONS GENERALES :	12
2.1.3.1.2. EXCEPTIONS ET ADAPTATIONS :	12
2.1.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	13
2.1.4.1. DISPOSITIONS GENERALES :	13
2.1.4.2. EXCEPTIONS ET ADAPTATIONS :	13
2.1.5. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	14
2.1.5.1. DISPOSITIONS GENERALES :	14
2.1.5.2. EXCEPTIONS ET ADAPTATIONS :	14
2.1.6. BONUS DE CONSTRUCTIBILITE ENVIRONNEMENTAL	14
2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	15
2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	20
2.3.1. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS	20
2.3.1.1. DISPOSITIONS SPECIFIQUES POUR LA PROTECTION DES ALIGNEMENTS D'ARBRES IDENTIFIES AU PLAN DE ZONAGE (ARTICLE L 151-23) :	20
2.3.2. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	20

2.3.2.1. DISPOSITIONS GENERALES :	20
2.3.2.2. CALCUL DE LA « SURFACE VEGETALISEE PONDEREE » :	21
2.4. STATIONNEMENT	22
2.4.1. CHANGEMENT DE DESTINATION DE LOCAUX :	22
2.4.2. AMENAGEMENT ET TRAVAUX SUR CONSTRUCTIONS EXISTANTES :	22
2.4.3. OBLIGATIONS MINIMALES DE CREATION D'AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES MOTORISES	22
2.4.3.1. ACCESSIBILITE DES STATIONNEMENTS AUX HANDICAPES, AUX PERSONNES A MOBILITE REDUITE, AUX PERSONNES A BESOINS SPECIFIQUES :	22
2.4.3.2. REALISATION DE PARC DE STATIONNEMENT :	22
2.4.3.3. TRAITEMENT DES EAUX DE PARKINGS :	22
2.4.3.4. IMPOSSIBILITE DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT	23
2.4.3.5. CARACTERISTIQUES DES PLACES DE STATIONNEMENT	23
2.4.3.6. ACCES AUX PLACES DE STATIONNEMENT :	23
2.4.3.7. DIMENSIONS DES PLACES DE STATIONNEMENT :	23
2.4.3.8. NOMBRE D'EMPLACEMENTS REQUIS :	24
2.4.3.8.2.1. CINEMA :	25
2.4.3.9. MUTUALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT A CREER	26
2.4.4. OBLIGATIONS MINIMALES DE CREATION D'INFRASTRUCTURES PERMETTANT LE STATIONNEMENT SECURISE DES VELOS	27
2.4.4.1. MODALITES DE REALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT	27
2.4.4.2. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR L'HABITATION	27
2.4.4.3. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES BUREAUX	27
2.4.4.4. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES ACTIVITES OU COMMERCES DE PLUS DE 500 m ² DE SURFACE DE PLANCHER, INDUSTRIES	27
2.4.4.5. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES POUR EQUIPEMENTS PUBLICS	27
3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX	28
3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	28
3.1.1. VOIES D'ACCES	28
3.1.2. VOIRIE	29
3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX	30
3.2.1. EAU POTABLE	30
3.2.2. RESEAUX DE CHALEUR	30
3.2.3. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	30
3.3. ASSAINISSEMENT	31
3.3.1. RACCORDEMENT ET DEVERSEMENT DES EAUX DANS LE RESEAU PUBLIC D'ASSAINISSEMENT	31
3.3.2. LA GESTION DES EAUX USEES	31
3.3.3. LA GESTION DES EAUX PLUVIALES	31
3.4. COLLECTE DES DECHETS :	32

Dispositions applicables à la zone UR

Cette zone correspond aux espaces urbanisés à vocation principalement résidentielle.

Par ailleurs, certains terrains de la zone UR sont concernés par des servitudes d'utilité publique et des prescriptions liées à la présence de zones de danger du fait de la présence de canalisations de transport de matières dangereuses. Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes » des dispositions particulières attachées à ces servitudes et ces zones de danger et qui s'ajoutent au règlement de zone.

Protections, risques et nuisances :

Terrains soumis aux risques inscrits dans le Plan de Prévention des Risques Naturels.

La commune est concernée par le plan de prévention des risques de mouvements de terrain susceptibles d'être générés par d'anciennes carrières souterraines et par la dissolution du gypse. Ce plan de prévention des risques naturels (PPRN) a été approuvé par arrêté préfectoral le 10 juillet 2015. En application des articles L. 161-1 et R. 151-3 du code de l'urbanisme, cette servitude est annexée au PLU. Le PPRN prescrit des mesures sur les biens existants, les projets nouveaux et des mesures de protection, de prévention et de sauvegarde.

Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres.

Les dispositions de l'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002 s'appliquent. Les usagers prendront connaissance des dispositions qui figurent en annexe du présent règlement.

Risque de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

La carte de retrait-gonflement des sols argileux annexée au PLU matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvement de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux. Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol précisées par la réglementation de la construction.

Risque d'inondation :

Une partie de la zone est concernée par un risque d'inondation.

Risque technologique :

- L'usage actuel ou ancien de terrains situés dans la zone ou à proximité pour des activités potentiellement polluantes implique d'anticiper le risque de pollution pour certains terrains (voir rapport de présentation du PLU). Si l'existence d'une pollution était avérée, il conviendrait de garantir la compatibilité du site avec les usages projetés par la réalisation d'études adéquates et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées.
- Une partie de la zone est exposée au risque lié au transport de matières dangereuses.

Zone D du plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Paris-Charles-de-Gaulle :

Les constructions doivent faire l'objet des mesures d'isolation acoustique prévues à l'article L. 112-12 du code de l'urbanisme.

1. Destination des constructions et usages des sols

1.1. Destinations et sous-destinations

1.1.1. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions et installations à destination :
 - D'exploitation agricole,
 - D'exploitation forestière ;
 - D'industrie ;
 - D'entrepôt ;
 - De centre de congrès et d'exposition ;
- Les constructions et installations présentant un danger grave ou des risques d'insalubrité pour le voisinage ;
- Les dépôts de matériaux ou de déchets à l'air libre ;
- Les carrières ;
- La pratique du camping, en dehors des terrains aménagés à cet effet ;
- L'aménagement de terrains de camping et de parcs de résidences légères de loisirs ;
- Les installations de caravanes ou habitations légères de loisirs en dehors des terrains aménagés à cet effet ;
- Les garages collectifs de caravanes et de résidences légères de loisirs ;
- L'aménagement d'aires de stationnement pour les gens du voyage ;
- Les installations et travaux divers suivants :
 - Les parcs d'attraction ;
 - les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) ;

Implantation par rapport à l'A15 :

- Zone non aedificandi : toutes occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation sont interdites, à l'exception des équipements publics liés à la voirie et aux réseaux divers. Sont également autorisées les aménagements et extensions limitées des constructions existantes, leur reconstruction en cas de sinistre.
- Première marge de recul : toutes les constructions nouvelles à usage d'habitation sont interdites. Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement, l'extension d'une construction existante ou à la reconstruction d'un bâtiment sinistré.

1.1.2. Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Sont admis sous condition :

- A condition que les nuisances et dangers soient maîtrisées eu égard à la présence d'équipements et d'habitations :
 - Les constructions et installations à destination de commerce ou activités de service.
- A condition que celles-ci n'entraînent pas de nuisance incompatible avec le caractère résidentiel de la zone, sont autorisés :
 - L'agrandissement et la transformation de constructions à usage agricole existante à la date d'approbation du PLU ;
 - Les constructions et installations dans la limite de 20m² à usage d'exploitation agricole, liée à une exploitation existante ;
- La réalisation d'outillages nécessaires à l'exploitation ferroviaire dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques ;
- Les batteries de garages à rez-de-chaussée sous réserve de ne pas présenter plus de deux box en front à rue ;
- Le stationnement de caravane sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;

Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à des travaux autorisés et si les exhaussements ne conduisent pas à créer une surélévation de plus de 60 cm par rapport au niveau du terrain avant travaux en cas de réutilisation des terres issues des affouillements réalisés sur le terrain ;

Les constructions et installations à destination de commerce ou activités de service, d'équipements d'intérêt collectif et services publics ou de bureau, à condition :

- qu'elles soient implantées au-delà d'une bande de 50 mètres, comptée à partir de la limite d'emprise de la RD 14 ;
- que toutes les dispositions soient prises pour limiter les risques d'incendie ou d'explosion et pour que l'environnement n'ait pas à en souffrir ;
- qu'elles n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage ;
- qu'ils soient implantées en sous-sol, rez-de-chaussée ou au premier étage des constructions ;

En dérogation à l'article R151-21 du Code de l'urbanisme, et sauf exception mentionnée ci-après, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles du PLU s'appliquent à chaque lot issu de la division.

La division d'une construction en plusieurs logements devra faire l'objet d'une déclaration préalable.

Dans les secteurs repérés sur le plan de zonage du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN), les projets de constructions devront respecter le règlement du PPRN.

1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

1.2.1. Mixité fonctionnelle

Linéaire commercial :

Il n'est pas fixé de règle.

1.2.2. Mixité sociale

1.2.2.1. Taille minimale des logements

Il n'est pas fixé de règle.

1.2.2.2. Servitude de mixité sociale

Il n'est pas fixé de règle.

1.3. Servitudes d'urbanisme et dispositions particulières

1.3.1. Liaisons pour modes de déplacements actifs

Il n'est pas fixé de règle.

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

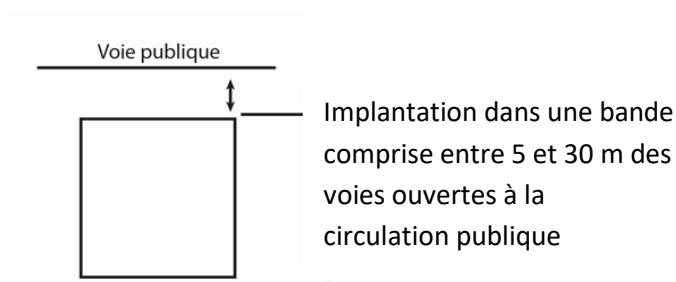
2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées

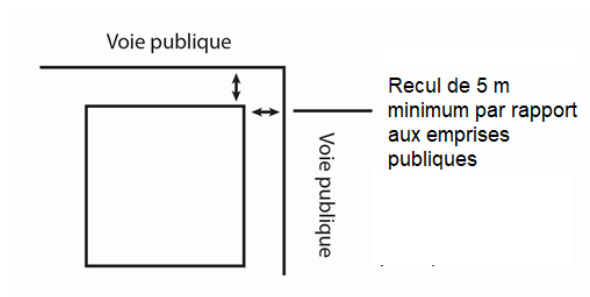
2.1.1.1. Constructions nouvelles et extensions :

2.1.1.1.1. Dispositions générales :

- La construction principale doit être édifiée dans une bande comprise entre 5 et 30 mètres par rapport aux voies et emprises publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation publique.



- Pour les parcelles à l'angle d'au moins deux voies ou emprises publiques ou privées, le nu des façades des constructions doit être édifié avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à chaque voie ou emprises publiques.



- Pour les saillies sur façades sur rue, il s'impose de se référer au règlement de voirie communal (se reporter aux annexes du règlement).

2.1.1.1.2. Voies à créer ou à élargir :

La limite d'emprise de l'emplacement réservé pour l'élargissement ou la création de voie se substitue à l'alignement.

2.1.1.1.3. Recul indiqué au plan :

Lorsqu'un recul minimum est indiqué au plan de zonage, il se substitue aux dispositions générales.

2.1.1.1.4. Dispositions particulières :

- Lorsque la construction intègre une séquence déjà bâtie, elle s'implante dans le prolongement des constructions voisines.
- Les annexes à la construction principale s'implantent en retrait de minimum 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation publique. Sous réserve des dispositions de l'article 2.1.2.1.2 elles peuvent s'implanter au-delà de la bande des 30 mètres comptés par rapport aux voies et emprises publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

2.1.1.1.5. Exceptions et adaptations :

- Ces prescriptions ne s'appliquent pas à la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure tels poste de transformation, station de relevage des eaux, ouvrages de distribution d'eau potable (station de pompage...), abris-bus, pylônes, etc...
- Pour tous les niveaux de constructions, des reculs différents peuvent être autorisés :
 - ponctuellement en façade, pour des motifs d'ordre architectural ou paysager (arbres,...) ;
 - exceptionnellement, lorsque des impératifs liés à l'accessibilité ou à la sécurité le justifient.

- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :

Les constructions s'implantent sur l'alignement ou en retrait de minimum 1 mètre de celui-ci.

- Au-delà de la bande de 30 mètres de profondeur calculée à partir des voies et emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique les extensions et surélévations des constructions existantes sont autorisées à conditions de respecter tous les autres articles du règlement.

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

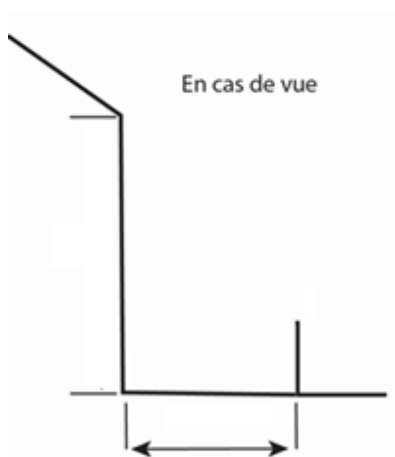
2.1.2.1. Constructions nouvelles et extensions :

2.1.2.1.1. Dispositions générales :

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

En cas de vue :

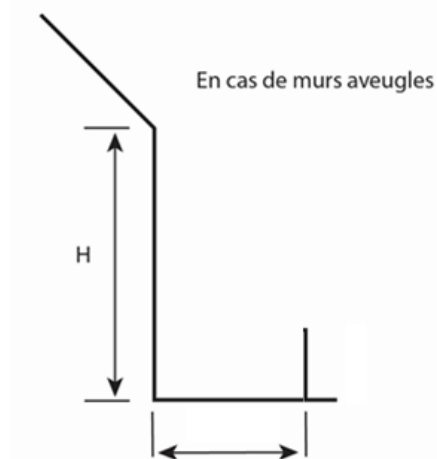
- Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales. La distance (D) horizontale de tout point d'une construction (saillie de plus de 0,80 mètre par rapport au plan de la façade tel balcon, terrasse, coursive... incluse) au point le plus proche, au niveau du sol de la limite séparative, doit être au moins égale à 4 mètres.



Implantation en retrait de minimum 4 m

En cas de murs aveugles :

- Cette distance (D) peut être réduite à un minimum de 2,5 mètres, pour les parties de murs aveugles, si le mur qui fait face à la limite séparative à une longueur inférieure à 15 mètres.



Implantation en retrait de minimum 2,5 m

Implantation des constructions par rapport aux limites de fond de terrain

- Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives de fond de parcelle. La distance (D) horizontale de tout point d'une construction (saillie de plus de 0,80 mètre par rapport au plan de la façade tel balcon, terrasse, coursive... incluse) au point le plus proche, au niveau du sol de la limite séparative, doit être au moins égale à $D = H$ (où H est égal à la hauteur à l'égout du toit du bâtiment pris en considération), avec un minimum de 4 mètres.

2.1.2.1.2. Dispositions particulières :

- Annexes : les annexes à la construction principale peuvent être édifiées sur une des limites séparatives, ou sur cette limite et la limite séparative de fond à laquelle elle se raccorde, sous réserve que la somme des emprises au sol des annexes ne dépasse pas 25 m² et que leur hauteur ne soit pas supérieure à 3 mètres.
- Lorsque l'opération porte sur un programme de construction sur une même unité foncière impliquant la délivrance d'un seul permis de construire et comportant un plan masse général, les limites séparatives s'entendent comme les limites entre l'opération groupée et les limites riveraines.

2.1.2.1.3. Exceptions et adaptations :

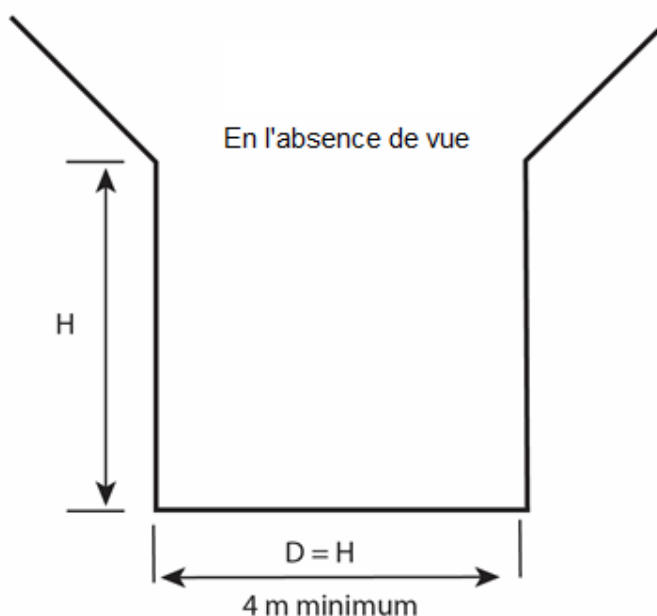
- Ces prescriptions ne s'appliquent pas à la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure tels poste de transformation, station de relevage des eaux, ouvrages de distribution d'eau potable (station de pompage...), abris-bus, pylônes, etc...
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :
Les constructions s'implantent en limite séparative ou en retrait de minimum 1 mètre de celle-ci.

2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux constructions situées sur la même propriété

2.1.3.1. Constructions nouvelles et extensions :

2.1.3.1.1. Dispositions générales :

- La construction de plusieurs bâtiments contigus ou non contigus est autorisée sur une même unité foncière.
- La distance (D) entre tout point de la ou des construction(s) implantée(s) sur une même unité foncière ne pourra être inférieure à 4 mètres en l'absence de façade avec vue, 6 mètres lorsqu'une seule façade comporte au moins une vue et 8 mètres quand au moins deux façades comportent chacune au moins une vue.



2.1.3.1.2. Exceptions et adaptations :

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- à la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure tels poste de transformation, station de relevage des eaux, ouvrages de distribution d'eau potable (station de pompage...), abris-bus, pylônes, etc.
- aux annexes inférieures à 10 m²
- aux Équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.1.4. Emprise au sol des constructions

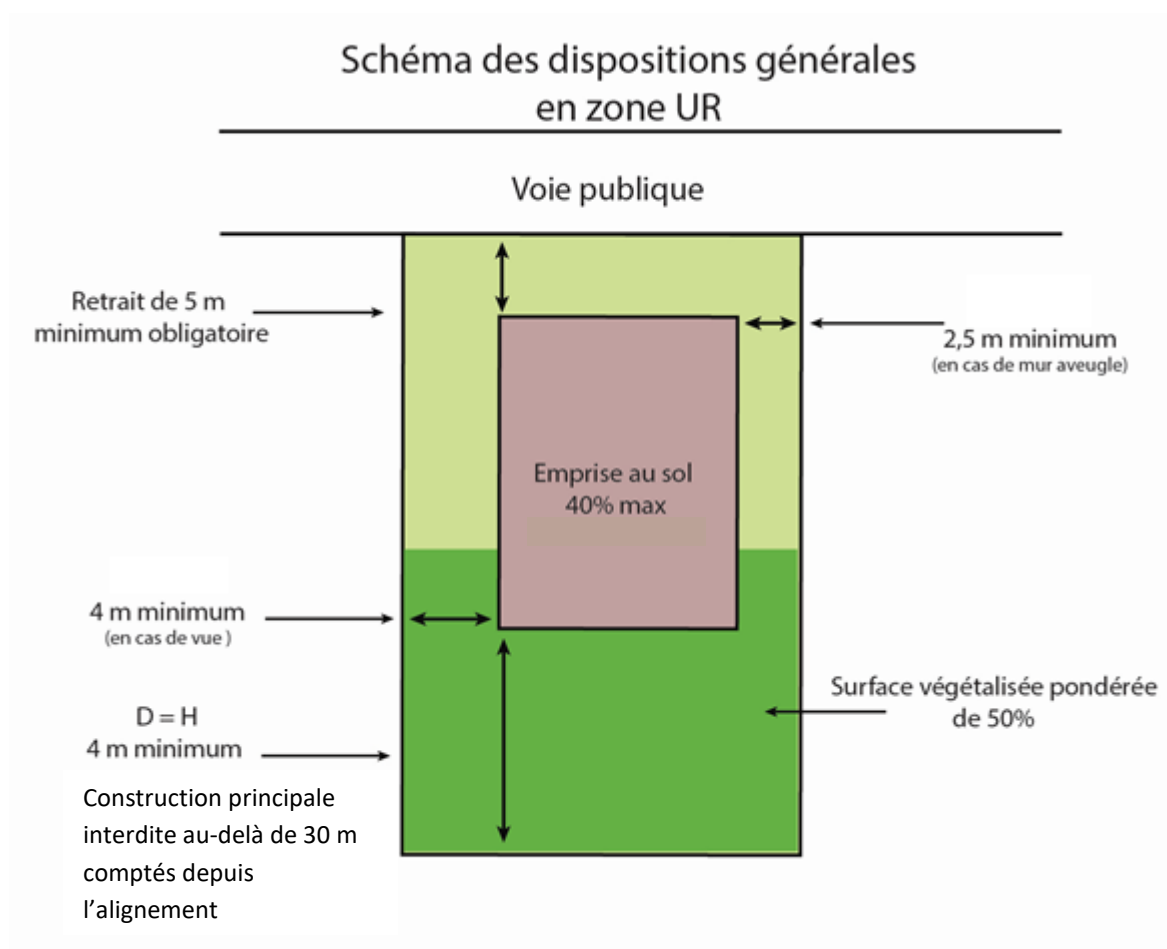
2.1.4.1. Dispositions générales :

L'emprise au sol des constructions autorisées et de leurs annexes ne peut excéder 40% de la superficie totale du terrain.

2.1.4.2. Exceptions et adaptations :

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- à la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure tels poste de transformation, station de relevage des eaux, ouvrages de distribution d'eau potable (station de pompage...), abris-bus, pylônes, etc.
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics.



2.1.5. Hauteur des constructions

2.1.5.1. Dispositions générales :

- La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 8 mètres.
- La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 3 mètres.

2.1.5.2. Exceptions et adaptations :

- Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables à la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure tels postes de transformation, station de relevage des eaux, ouvrages de distribution d'eau potable (station de pompage...), abris-bus, pylônes, etc...

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

- Sont exclus du calcul de la hauteur les ouvrages techniques, cheminées et autres dispositifs permettant notamment l'exploitation des énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques, éoliennes...) ou la récupération des eaux pluviales (citernes), dans une limite de 3 mètres de hauteur supplémentaire par rapport à la hauteur maximale autorisée.

2.1.6. Bonus de constructibilité environnemental

Il n'est pas permis de bonus de constructibilité.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R111-27 du code de l'urbanisme).

2.2.1. Dispositions générales :

- Une attention particulière sur la diversité des volumes et de l'épannelage, sur l'utilisation des matériaux et des couleurs devra être portée afin que les constructions et les clôtures présentent une qualité architecturale. De plus, les constructions et les clôtures devront être en harmonie avec l'environnement avoisinant.
- Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovants en matière d'aspect et de techniques de construction, liés au choix d'une démarche relevant de la Performance Environnementale sera admis, sous réserve de s'intégrer qualitativement dans le paysage.
- Les antennes seront implantées sur les toitures ou sur les façades, de manière à ne pas être visibles depuis les voies publiques. Sur les toitures terrasses, elles seront implantées de manière privilégiée en zone centrale, à une distance de l'acrotère au moins égale à 2 fois la hauteur de l'antenne, mesurée entre le niveau de la toiture terrasse à l'acrotère et le point le plus haut de l'antenne.
- Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres, devront être intégrés dans les murs des constructions ou des clôtures.
- Les ouvrages et locaux techniques tels que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, de ventilation, sorties de secours, locaux ordures ménagères ... doivent faire partie de la composition volumétrique d'ensemble, et ne pas être laissés apparents.
- Les branchements et installations seront obligatoirement réalisés en souterrain, ou bien intégrés au volume des bâtiments, sauf pour des installations existantes ou en cas de contraintes techniques justifiant une autre implantation. Ainsi, aucune canalisation ne doit être apparente en façade ; les coffrets d'alimentation électrique doivent être correctement intégrés dans la composition générale de la façade ou de la clôture. Les câbles éventuellement fixés en façade doivent être dissimulés en fonction des éléments de composition de cette façade (sur le dessus d'une corniche, d'un chéneau, d'un bandeau...).

2.2.2. Aspects extérieurs :

- Les différents murs d'une construction ou d'un ensemble de bâtiments doivent être traités avec le même soin. Les extensions des constructions existantes devront être traitées avec soin et s'harmoniser avec le bâti principal par leurs matériaux, leurs couleurs, leurs percements.
- Pour éviter des masses bâties trop importantes dans le paysage, les façades de bâtiments de plus de 12 mètres de longueur sur rue sont interdites.
- Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert d'un revêtement ou enduit (briques creuses, parpaing...) ainsi que matériaux donnant un aspect final de type bardages en PVC, tôles ou similaires.

2.2.3. Toitures :

- Les toitures à double ou à multiples pentes sont autorisées. Chaque pente marquera un angle minimum de 30 degrés par rapport à l'horizontale.
- La pente des toitures des bâtiments annexes n'est pas concernée par cette disposition. Les toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités avec soin.
- Les toitures à la Mansart sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions prévues dans les dispositions générales.
- Dans le cas de toitures terrasses, un projet de toiture sera systématiquement présenté : l'ensemble des installations techniques y fera l'objet d'un projet étudié avec soin, voire en continuité des parements horizontaux utilisés à cet effet.
- Les surfaces destinées à la captation d'énergie (films ou panneaux photovoltaïques, panneaux solaires thermiques) feront partie du projet présenté. Leur bonne « intégration » conduira donc nécessairement à les intégrer de manière qualitative sur la toiture.
- Est interdit l'emploi en couverture de matériaux ondulés opaques ou translucides (tels tôles sidérurgiques, plaques en ciment, tôles plastiques).
- Les couvertures apparentes, en plaques ondulées ainsi que celles en papier goudronné sont interdites.

2.2.4. Matériaux et couleurs :

- Les matériaux et couleurs utilisés en façades et couvertures seront choisis de telle sorte qu'ils conservent leurs aspects d'origine dans le temps. Les couleurs utilisées pour les bâtiments techniques seront le plus neutre possible.
- Les façades de couleur sont autorisées, sous réserve de s'harmoniser avec les constructions existantes à proximité de la construction. Les couleurs pourront correspondre au nuancier annexé au présent PLU.

- Sont notamment interdits l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement (briques creuses, parpaing,...) ainsi que l'emploi de plaques de bardage en fibrociment.

2.2.5. Equipements et installations liées à la distribution d'énergie :

- Les équipements et installations liés à la distribution d'énergie doivent s'harmoniser avec les constructions environnantes.
- Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et des revêtements.

2.2.6. Locaux techniques et citernes :

- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, les zones de dépôts ainsi que les installations similaires doivent être au maximum intégrés : masqués par des écrans de verdure, être placées en des lieux où ils sont peu visibles depuis les voies publiques.
- Les locaux techniques (coffrets techniques...) doivent intégrer au maximum la composition architecturale du bâtiment ou de la clôture.
- Lorsque pour des raisons de contraintes techniques et de sécurité, ceux-ci doivent être éloignés de toute construction ou autre installation, ils seront rendus invisibles par un écran végétal de plantations locales diversifiées.

2.2.7. Clôture :

- La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2 mètres. Elles sont composées de la façon suivante :

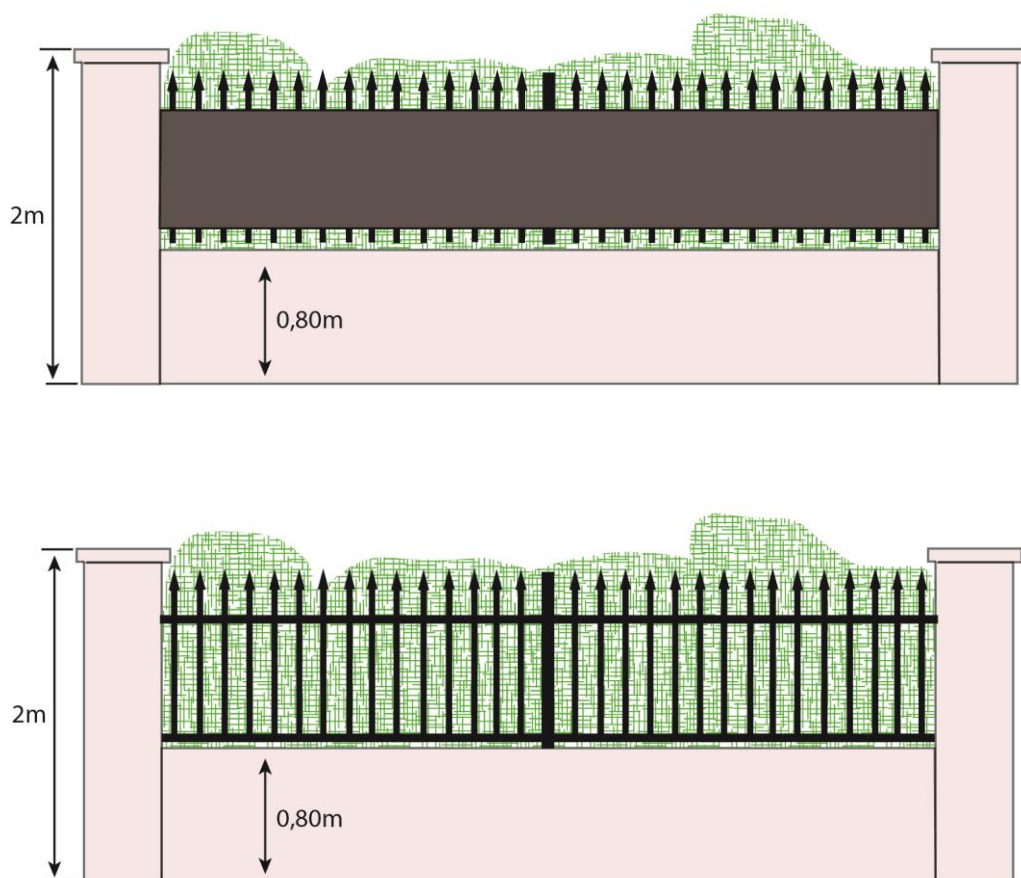
Sur rue :

- Soit de haies végétales, de préférence choisies parmi les essences proposées en annexe du présent règlement, éventuellement doublées de dispositifs à claire voies.
- Soit d'un petit muret d'une hauteur maximale de 0,8 mètre surmonté d'une grille ou d'une claire-voie doublée de préférence d'une haie végétale. Un festonnage léger laissant un espace au-dessus de la grille et au-dessus du muret pourra être accepté.

Les clôtures sont obligatoirement constituées de haies végétales ou barreaudages éventuellement posés sur un muret d'une hauteur maximale de 0.8 m. Des exemples de barreaudages sont annexés au présent règlement.

Tout autre dispositif est interdit, et en particulier les dispositifs type panneaux de bois assemblés, canisses, bâches, etc.

- La hauteur des clôtures en façade sur rue doit permettre de garantir des conditions de sécurité et de visibilité aux carrefours et aux accès des parcelles.



En limite séparative :

- Les clôtures en limite séparative de propriété, doivent de préférence être composées d'un grillage doublé d'une haie végétale.
- Toutefois, les clôtures pleines sont autorisées

Des passages seront créés en pieds de clôture, notamment sur les limites séparatives, afin de permettre le passage de la petite faune locale.

Une hauteur supérieure à celle éventuellement admise pourra être autorisée pour des raisons de sécurité liées à l'équipement ou l'activité implantée.

Les clôtures implantées en limite du domaine ferroviaire et de l'autoroute A15 peuvent être doublées par un dispositif à fin d'isolation acoustique et atteindre au maximum 3 mètres de hauteur.

2.2.8. Exceptions et adaptations :

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.2.9. Dispositions spécifiques pour les éléments de patrimoine paysager et urbain :

Espaces publics à préserver :

Places vertes du quartier des Frances identifiées au plan de zonage :

Ces espaces ne doivent pas être construits. La préservation de leur caractère majoritairement végétal (engazonnement et arbres de haute tige) s'impose.

2.2.10. Eléments liés aux performances énergétiques et environnementales

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée.

Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés et présentant une majorité de pièces de vie exposées au Sud.

Le choix de l'implantation, des volumétries des constructions et des ouvertures en façade privilégie la recherche d'une performance énergétique pour le confort d'hiver comme pour le confort d'été et la réduction des consommations d'énergie. Les formes simples et une compacité maximale sont recherchées afin d'optimiser la performance énergétique des constructions.

Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales, l'économie d'énergie et la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de la construction sont intégrés à la conception générale du projet afin d'éviter une dénaturation de l'harmonie des volumes de la construction et de son esthétique.

L'isolation par l'extérieur des constructions existantes est réalisée avec des matériaux pérennes et dont la nature ainsi que l'aspect sont en harmonie avec la construction. Les matériaux biosourcés et d'origine locale sont à privilégier. Les travaux d'isolation par l'extérieur sur le bâti existant privilégient des matériaux renouvelables. Ils respectent les qualités et caractéristiques architecturales de la construction, tout en recherchant une cohérence et une exigence qualitative, tant dans la nature que dans l'aspect et la mise en œuvre des matériaux employés. Une attention particulière doit être portée aux raccordements aux constructions contiguës.

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- à la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure tels poste de transformation, station de relevage des eaux, ouvrages de distribution d'eau potable (station de pompage...), abris-bus, pylônes, etc.
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.3.1. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

2.3.1.1. Dispositions spécifiques pour la protection des alignements d'arbres identifiés au plan de zonage (article L 151-23) :

Les alignements d'arbres identifiés devront être préservés. L'abattage des arbres est autorisé uniquement pour des motifs phytosanitaires ou de sécurité.

2.3.2. Traitement environnemental et paysager des abords des constructions

2.3.2.1. Dispositions générales :

- Il est mis en place, une disposition destinée à favoriser les espaces libres plantés ainsi que tous les autres supports extérieurs naturels de biodiversité, par la prise en compte d'une « Surface Végétalisée Pondérée » (cf. calcul ci-après). Celle-ci devra donc représenter au minimum 50 % de la surface de l'unité foncière. Les dispositifs de revêtement permettant l'infiltration des eaux de pluies (evergreen) constituent une surface végétalisée.
- Les aménagements de l'ensemble des espaces et supports végétalisés extérieurs doivent faire l'objet d'un projet détaillé, annexé à la demande d'autorisation de construire.
- Un arbre à grand développement devra être planté pour 150m² d'espace en pleine terre (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre obtenu pour l'application de cette règle sera arrondi au nombre entier supérieur.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les plantations doivent être implantées dans le respect de l'article 671 du Code Civil.
- Il est recommandé d'éviter la plantation d'espèces végétales allergisantes.

- Les aires de stationnement de surface, selon qu'elles sont plantées en pleine terre ou sur ouvrage, doivent être plantées à raison d'un arbre à petit développement pour 6 places de parking. Les plantations devront être réparties de façon homogène sur l'ensemble de l'aire.
- Les dalles couvrant des parcs de stationnement et autres constructions en sous-sol devront recevoir une épaisseur de terre végétale au moins égale à :
 - 50 centimètres pour les surfaces engazonnées ou plantées d'arbustes.
 - Les zones d'arbres à petit développement devront être de 3 m³ par arbre.
 - Les zones d'arbres à moyen et grand développement devant être de 5 à 6 m³ par arbre.
- Les aires de stockage, de dépôts ainsi que les citernes de gaz liquéfié ou de mazout et autres installations techniques non adjacents à la construction principale doivent être masquées par des écrans de verdure comportant des arbres et/ou arbustes d'essences diversifiées choisies de préférence parmi celles proposées en annexe du présent règlement.

2.3.2.2. Calcul de la « Surface Végétalisée Pondérée » :

- Pour le calcul de la « Surface Végétalisée Pondérée », les surfaces des différents supports extérieurs faisant l'objet d'un traitement végétal pourront être cumulées et seront affectées d'un coefficient en fonction de leur nature :
 - pour les espaces en pleine terre : 1.5 lorsque la superficie de la parcelle est inférieure ou égale à 500m² et 1 lorsque la superficie de la parcelle est supérieure à 500m²;
 - 0,5 pour les espaces verts sur terrasse, les espaces verts sur dalle et toitures végétalisées (avec, respectivement, une épaisseur minimale de terre végétale de 50 centimètres et de 20 centimètres).

Exemples d'application :

Une unité foncière de 1 000 m² de surface sur laquelle sera réalisé un programme d'habitat: la « Surface Végétalisée Pondérée » obligatoire sera donc au minimum de 50% de 1 000 m² soit 500 m².

L'opération satisfera à la réglementation par exemple en réalisant :

- 425 m² de pleine terre (soit en application de la pondération un équivalent de $425 * 1 = 425 \text{ m}^2$) ;
- 150 m² de toiture végétalisée (soit en application de la pondération un équivalent de $0,5 * 150 = 75 \text{ m}^2$)

Soit un total de $425 + 75 = 500 \text{ m}^2$

2.4. Stationnement

2.4.1. Changement de destination de locaux :

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Le nombre de nouvelles places de stationnement à réaliser sera égal à la différence entre le nombre de places nécessaires aux constructions, après les travaux envisagés, et le nombre de places existant aux constructions avant ces travaux en respectant les nouvelles normes.

La réalisation de ces places supplémentaires ne sera exigée que si l'application de la règle exposée ci-dessus, induit la création de plus de 2 places de stationnement, lesquelles ne seront pas commandées.

2.4.2. Aménagement et travaux sur constructions existantes :

Lors de travaux d'aménagement ou d'extension de locaux à usage d'habitation visant à créer au moins un logement, les normes définies dans le §. « Nombre d'emplacements requis », s'appliqueront pour chaque logement créé.

Pour les autres travaux d'aménagement ou d'extension, les normes définies dans le § « Nombre d'emplacements requis », ne s'appliqueront qu'à la surface nouvellement créée.

En cas de travaux d'aménagement entraînant la suppression de places de stationnement, ces places devront être rétablies sur la parcelle.

2.4.3. Obligations minimales de création d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés

2.4.3.1. Accessibilité des stationnements aux handicapés, aux personnes à mobilité réduite, aux personnes à besoins spécifiques :

Les places de stationnement doivent respecter les normes en vigueur. Les dimensions de chaque place de stationnement pour personne à mobilité réduite ne pourront pas être inférieures à 3,3 mètres x 5 mètres.

2.4.3.2. Réalisation de parc de stationnement :

- Le stationnement de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles ou aux travaux sur constructions existantes doit être assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain propre à l'opération ou dans son environnement immédiat (au maximum 50 mètres des limites de l'unité foncière). Toutefois, afin de faciliter l'accès aux personnes à mobilité réduite, pour les constructions destinées en tout ou partie à l'habitat, un minimum de 5% des places sera obligatoirement réalisé sur le terrain d'assiette de l'opération.

2.4.3.3. Traitement des eaux de parkings :

Les eaux issues des parkings extérieurs de plus de 5 places et celles des voiries subiront un traitement de débouillage, déshuilage avant rejet au réseau collectif d'assainissement.

2.4.3.4. Impossibilité de réaliser des places de stationnement

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du présent article « 2.4 Stationnement », il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (à moins de 300 mètres de la construction principale, cette distance étant mesurée selon l'axe des voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation générale, entre l'accès au terrain des constructions projetées, et l'accès au terrain sur lequel les places de stationnement seront réalisées), soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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

2.4.3.5. Caractéristiques des places de stationnement

Quelle que soit la destination des constructions, sauf mention spécifique pour l'habitat (cf. ci-après), le stationnement se fera soit en sous-sol, soit à rez-de-chaussée (ou au niveau du sol). Les silos de stationnement sont donc interdits.

Les places de stationnement en extérieur pourront être réalisées en matériaux perméables.

2.4.3.6. Accès aux places de stationnement :

- Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 4 premiers mètres à partir de l'alignement existant ou futur de la voie, ou bien à partir du haut de la rampe en cas d'accès sur la parcelle, ne doit pas dépasser 5% sauf en cas d'impossibilité technique.
- Les aires de stationnement et les batteries de garages ne doivent pas présenter plus de deux issues sur une même voie publique.

2.4.3.7. Dimensions des places de stationnement :

	Automobiles
Longueur utile	5,00 m
Largeur utile	2,50 m
Dégagement	6,00 m
Surface minimale par emplacement (accès et dégagements compris).	27,50 m ²

2.4.3.8. Nombre d'emplacements requis :

Pour le calcul du nombre de places de stationnement nécessaires à une opération, le nombre obtenu par l'application des normes définies ci-après, sera dans tous les cas, arrondi au nombre entier immédiatement supérieur.

2.4.3.8.1. Dispositions applicables pour l'habitation

2.4.3.8.1.1. Pour les habitations spécifiques

Il est réalisé au minimum :

- 1 place de stationnement par logement locatif social ;
- 1 place de stationnement pour 3 chambres d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) ;
- 1 place de stationnement pour 3 chambres d'une construction de résidence universitaire ;
- 1 place de stationnement pour 3 logements de résidence sénior ;

A moins de 500 mètres d'une gare ou halte ferroviaire (périmètre défini en application de l'article L151-35 du code de l'urbanisme) il est réalisé au minimum :

- 0,5 place de stationnement par logement locatif social ;
- 0,5 place de stationnement pour 3 chambres d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) ;
- 0,5 place de stationnement pour 3 chambres d'une construction de résidence universitaire ;

2.4.3.8.1.2. Pour les autres habitations :

Les places commandées (places doubles) sont autorisées. La réalisation de ces places est conditionnée à l'obligation que chaque logement dispose d'une place en accès direct.

A partir de 20 logements, le stationnement des véhicules sera obligatoire en sous-sol.

▪ Nombre de places véhicules imposées :

A plus de 500 mètres d'une gare ou halte ferroviaire (périmètre défini en application de l'article L151-35 du code de l'urbanisme) il est réalisé au minimum :

- Minimum 2 places de stationnement pour une surface de plancher inférieure ou égale à 60 m².
Au-delà de 60 m² : il sera exigé une place supplémentaire par tranche de 60 m² engagé. De même, il sera exigé une place par logement supplémentaire.

A moins de 500 mètres d'une gare ou halte ferroviaire (périmètre défini en application de l'article L151-36 du code de l'urbanisme) il est réalisé au minimum :

- 1 place de stationnement par logement

2.4.3.8.2. Dispositions applicables pour les commerce et activités de service

2.4.3.8.2.1. Artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle:

Lorsque les locaux sont situés en rez-de-chaussée, en étage ou en sous-sol d'immeubles d'habitation, le nombre d'emplacements est calculé en prenant en compte séparément la surface de plancher de chaque local, à condition qu'ils ne puissent être réunis.

	Automobiles	2 roues motorisées
Surfaces :		
- Surface de plancher $\leq 150 \text{ m}^2$	Non réglementé	Non réglementé
- $150 \text{ m}^2 \leq$ Surface de plancher $\leq 1\,000 \text{ m}^2$	1 place pour 60 m^2 de surface de plancher	1 emplacement par tranche de 5 places automobiles requises
- Surface de plancher $\geq 1\,000 \text{ m}^2$	1 place pour 40 m^2 de surface de plancher	

▪ Sauf en cas d'impossibilité technique, une aire de stationnement des véhicules de livraison devra être prévue en dehors des voies publiques pour les constructions de commerces et d'artisanat d'une superficie supérieure à 150 m^2 , à raison de 10 % de la surface de plancher avec un minimum de 100 m^2 .

2.4.3.8.2.2. Hébergement hôtelier et touristique :

Automobiles et car	2 roues motorisées
1 place véhicule par chambre 1 aire d'autocar / tranche complète de 100 chambres	Non réglementé

2.4.3.8.2.2.1. Cinéma :

- 1 place pour trois places de spectateur

2.4.3.8.3. Equipements d'intérêt collectif et services publics

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques.

2.4.3.8.4. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

2.4.3.8.4.1. Bureaux

Lorsque les locaux sont situés en rez-de-chaussée d'immeubles d'habitation, le nombre d'emplacements est calculé en prenant en compte séparément la surface de plancher de chaque local, à condition qu'ils ne puissent être réunis.

Automobiles	2 roues motorisées
1 place pour 75 m ² de surface de plancher	1 place / 100 m ² de surface de plancher

Au-dessus de 300 m² de surface de plancher, le stationnement pour les livraisons devra se réaliser sur la parcelle.

Il sera réalisé une place de stationnement automobile maximum pour 45 m² de surface de plancher pour les constructions situées à moins de 500 mètres d'une gare.

2.4.3.9. Mutualisation des places de stationnement à créer

Les places de stationnement de projets de constructions situés sur une ou plusieurs unités foncières qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager peuvent être réalisées au sein d'une construction ou d'un ouvrage commun dès lors que ce dernier se situe dans un rayon de 500 mètres à compter de chaque construction bénéficiant de cette mutualisation.

Dans le cas de la réalisation d'un parc de stationnement mutualisé, tel qu'il est visé ci-dessus, dès lors que le programme des constructions concerné présente une mixité de destinations telles que habitation, bureaux, commerces, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, hébergement hôtelier, le nombre de places à réaliser, en application des dispositions du présent article, peut être diminué à hauteur du nombre de places pouvant faire l'objet d'une utilisation alternative dans la journée et en fin de semaine. Une rampe unique sera privilégiée.

Cette réduction du nombre de places à réaliser est quantifiée et justifiée au regard de données chiffrées fondées sur la nature de la mixité du programme des constructions concerné.

2.4.4. Obligations minimales de création d'infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos

2.4.4.1. Modalités de réalisation des places de stationnement

Ces places devront être réalisées dans un local clos et couvert, intégré à l'immeuble, aisément accessible depuis la rue et muni d'accroches vélo.

L'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et facilement accessible depuis l'espace public comme depuis l'intérieur de la construction, sans marche à franchir.

Il est situé de préférence au rez-de-chaussée de la construction, ou au premier sous-sol s'il dispose d'un accès protégé des mouvements des véhicules à moteur. Il peut également être réalisé à l'extérieur de la construction, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur le même terrain que la construction.

2.4.4.2. Dispositions applicables pour l'habitation

Les immeubles doivent comporter des places dédiées aux vélos:

	Vélos
Logement : Studio et 2 pièces	0,75 m ² par logement avec une superficie minimale de 3 m ²
Logement > 2 pièces	1,5 m ² par logement avec une superficie minimale de 3 m ²

2.4.4.3. Dispositions applicables pour les bureaux

Il est créé :

- 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher

2.4.4.4. Dispositions applicables pour les activités ou commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries

Il est créé :

- Au minimum une place pour dix employés;
- Le cas échéant, une aire de stationnement pour les visiteurs.

Il n'est pas fixé de règle pour les hébergements hôteliers et touristiques.

2.4.4.5. Dispositions applicables pour les équipements publics

L'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélo correspondant à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment. Ce nombre est calculé sur déclaration du maître d'ouvrage. Le cas échéant, il sera prévu une aire de stationnement pour les visiteurs.

3. Equipements et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Rappels :

1. Sont considérées comme voies pour l'application du présent article, les infrastructures affectées à la circulation terrestre, existantes ou à créer, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, y compris leurs dépendances, liaisons piétonnières et/ou cyclables incluses.
2. Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur un fond voisin, ou éventuellement obtenue par l'application de l'article 686 du Code Civil.
3. Les accès doivent présenter des caractéristiques qui permettent de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers des voies publiques et des utilisateurs de ces accès, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, dans les conditions de l'article R 111-5 du Code de l'Urbanisme et des règlements en vigueur. Cette sécurité s'apprécie compte tenu notamment de la disposition des accès, de leur configuration, de l'intensité et de la nature de la circulation.

3.1.1. Voies d'accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La largeur minimale des accès pour les constructions à destination d'habitation sera de :

- 3,50 mètres (hors piliers de clôture) pour les constructions de 1 à 5 logements.
Si la longueur cumulée des voies en impasse excède 50 mètres, la voie devra disposer, en plus, d'un trottoir d'une largeur d'au moins 1,5 mètre et d'un éclairage suffisant.
- 6 mètres, au-delà de 5 logements.
La voie devra inclure un trottoir d'une largeur d'au moins 1,5 mètre et un éclairage suffisant.

Pour les autres destinations (bureaux, équipements, etc), en fonction de la nature de l'opération et de son importance, la largeur des accès devra être de :

- 3,50 mètres minimum,
- 6 mètres maximum.

- Les accès sont limités au strict besoin de l'opération.

- Les accès automobiles doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur une des voies présentant une gêne ou un risque prépondérant pour la circulation peut être interdit.
- La localisation des accès peut être imposée en vue de la conservation des plantations d'alignement et des ouvrages publics situés sur la voie.
- Aucun accès automobile et/ou vélo et/ou piéton d'une opération quelle qu'elle soit ne pourra se faire directement sur un parc, un square ou un jardin public.
- Un seul accès est autorisé par tranche engagée de 15 mètres de linéaire de façade sur rue.
- Cas d'un accès présentant une pente : celui-ci devra, au débouché sur la voie, aménager sur la parcelle privative une section de 4 mètres de long minimum à partir de l'alignement dont la pente n'excédera pas 5 %.

3.1.2. Voirie

- Accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite : Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries et accès doivent respecter les prescriptions en vigueur.
- Toutes les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :
 - être adaptées aux activités qu'elles sont amenées à desservir,
 - être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des ordures, d'y avoir libre accès et circulation,
 - assurer la sécurité des piétons.

Par conséquent, la destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

- Les voies à créer doivent être réalisées à partir des voies publiques existantes.
- Toute nouvelle voirie devra prendre en compte les modes doux des déplacements, en particulier comprendre l'aménagement d'un cheminement confortable pour les piétons.
- Les parties de voies en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des services de secours et d'incendie, avec un rayon de giration de 11 mètres.

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.
- La protection des réseaux d'eau publics et privés doit être assurée par des dispositifs de non-retour conformes à la norme antipollution.

3.2.2. Réseaux de chaleur

Lorsqu'il existe un réseau de chaleur, le raccordement au réseau est obligatoire à l'intérieur des périmètres de développement prioritaire lorsque la puissance pour le chauffage, la climatisation ou la production d'eau chaude est supérieure à 30 kWatts. (Loi du 15/07/1980 art. 5 et 7 modifié par la loi Grenelle).

Afin de renforcer l'efficacité énergétique par la réduction des gaz à effet de serre et la mobilisation des énergies renouvelables, les constructions nouvelles doivent tendre vers des objectifs ambitieux tels que favoriser des techniques et des matériaux renouvelables (bois, géothermie) et de récupération (incinération de déchets, biogaz).

3.2.3. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions ou installations nouvelles devront comporter les infrastructures nécessaires à leur branchement sur les réseaux de communication existants ou projetés :

- les réseaux traditionnels publics (téléphone, télex, liaisons spécialisées ...) ;
- les réseaux câblés de radiotélévision publics.

Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

L'ensemble des logements devront également être équipés pour un raccordement futur.

Le raccordement des constructions aux réseaux de communication câblés et de distributions d'énergie doit être effectué en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à ne pas être visibles depuis un espace public.

3.3. Assainissement

3.3.1. Raccordement et déversement des eaux dans le réseau public d'assainissement

Les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées sont distincts. La collecte des eaux dans la parcelle, de la même manière que le rejet, doivent respecter l'obligation de séparativité des réseaux.

D'une manière générale, il s'agira de se conformer au règlement d'assainissement intercommunal ou du syndicat d'assainissement concerné.

Toutefois, le raccordement au réseau public devra être conforme aux dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels.

3.3.2. La gestion des eaux usées

- Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau public.
- L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les noues et les cours d'eau.
- Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel, liées aux activités autorisées, doivent être couvertes afin que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau collectif d'assainissement après passage dans un débourbeur-déshuileur.
- L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement sera subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

3.3.3. La gestion des eaux pluviales

- Lorsque le réseau collectif existe, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux dans ce réseau.
- En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements sur le terrain ne devront en aucun cas :
 - modifier l'exutoire des eaux pluviales, sauf justification par une étude réalisée sur l'impact de la modification ;
 - augmenter leur débit;
 - altérer leur qualité.

(Confère règlement intercommunal d'assainissement)

- L'imperméabilisation des sols devra être limitée et les dispositifs de rétention et d'infiltration des eaux

adaptés à chaque cas. Dans tous les cas, les dispositifs permettant l'absorption naturelle dans le sol (infiltration par puits filtrants de type puisards, tranchées drainantes, bassin de rétention et d'infiltration ou espaces verts aménagés), le ralentissement du ruissellement de surface (toitures terrasses...), les stockages ponctuels (bassin paysager, noues...) et les dispositifs de récupération des eaux pour réutilisation (arrosage...) seront privilégiés, dans le respect des réglementations en vigueur, du règlement intercommunal d'assainissement et du règlement départemental d'assainissement. La récupération des eaux pluviales est soumise aux prescriptions de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

- Les eaux issues des parkings seront traitées conformément aux règlements en vigueur.

3.4. Collecte des déchets :

- Pour chaque opération à destination d'habitation collective :
 - il est obligatoire de définir un espace dimensionné selon les besoins pour la mise en place d'un système de collecte des déchets ;
 - l'implantation de bornes enterrées sur le domaine privé de l'opération sera privilégiée lorsque cela est possible ;
 - il est obligatoire de définir un espace dimensionné selon les besoins pour le stockage des encombrants ;
 - le local devra être intégré à la construction principale sauf en cas d'impossibilité technique.
- Pour les opérations d'autres destinations :
 - les locaux artisanaux, commerciaux, industriels et les bureaux doivent disposer de leurs propres locaux adaptés au stockage de conteneurs intégrant le tri des déchets liés à leur activité. Lorsque cela est possible, les locaux peuvent prévoir des bornes enterrées spécifiques sur le domaine privé de l'opération ;
 - le local devra être intégré à la construction principale sauf en cas d'impossibilité technique ;
 - les locaux pourront être mutualisés dans le cas où un même bâtiment comprendrait plusieurs cellules commerciales, de bureaux, artisanaux ou industriels.

Règlement

Dispositions applicables à la zone UC

SOMMAIRE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	4
<u>1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS</u>	<u>5</u>
1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS	5
1.1.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	5
1.1.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION.....	6
1.2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	7
1.2.1. MIXITE FONCTIONNELLE	7
1.2.2. MIXITE SOCIALE	7
1.3. SERVITUDES D'URBANISME ET DISPOSITIONS PARTICULIERES	7
1.3.1. LIAISONS POUR MODES DE DEPLACEMENTS ACTIFS	7
<u>2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....</u>	<u>8</u>
2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	8
2.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES	8
2.1.1.1. DISPOSITIONS GENERALES :	8
2.1.1.2. DISPOSITION PARTICULIERE :	8
2.1.1.3. EXCEPTIONS ET ADAPTATIONS :	9
2.1.1.4. SAILLIES :	9
2.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	10
2.1.2.1. DISPOSITIONS GENERALES :	10
2.1.2.2. VOIES A CREER OU A ELARGIR :	11
2.1.2.3. EXCEPTIONS ET ADAPTATIONS :	11
2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX CONSTRUCTIONS SITUEES SUR LA MEME PROPRIETE ..	12
2.1.3.1. DISPOSITIONS GENERALES.....	12
2.1.3.2. EXCEPTIONS ET ADAPTATIONS.....	12
2.1.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	13
2.1.5. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	14
2.1.5.1. DISPOSITIONS GENERALES :	14
2.1.5.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES :	14
2.1.5.3. EXCEPTIONS ET ADAPTATIONS :	14
2.1.6. BONUS DE CONSTRUCTIBILITE ENVIRONNEMENTAL	14
2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	15
2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	20
2.3.1. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS	20
2.3.1.1. DISPOSITIONS SPECIFIQUES POUR LA PROTECTION DES ALIGNEMENTS D'ARBRES IDENTIFIES AU PLAN DE ZONAGE (ARTICLE L 151-23) :	20
2.3.2. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	20
2.3.2.1. DISPOSITIONS GENERALES :	20
2.3.2.2. CALCUL DE LA « SURFACE VEGETALISEE PONDEREE » :	21
2.4. STATIONNEMENT	22
2.4.1. CHANGEMENT DE DESTINATION DE LOCAUX :	22
2.4.2. AMENAGEMENT ET TRAVAUX SUR CONSTRUCTIONS EXISTANTES :	22

2.4.3. OBLIGATIONS MINIMALES DE CREATION D'AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES MOTORISES	22
2.4.3.1. ACCESSIBILITE DES STATIONNEMENTS AUX HANDICAPES, AUX PERSONNES A MOBILITE REDUITE, AUX PERSONNES A BESOINS SPECIFIQUES :	22
2.4.3.2. REALISATION DE PARC DE STATIONNEMENT :	22
2.4.3.3. TRAITEMENT DES EAUX DE PARKINGS :	23
2.4.3.4. IMPOSSIBILITE DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT	23
2.4.3.5. CARACTERISTIQUES DES PLACES DE STATIONNEMENT	23
2.4.3.6. ACCES AUX PLACES DE STATIONNEMENT :	23
2.4.3.7. DIMENSIONS DES PLACES DE STATIONNEMENT :	24
2.4.3.8. NOMBRE D'EMPLACEMENTS REQUIS :	24
2.4.3.8.4.1. BUREAUX	27
2.4.3.8.4.2. CONSTRUCTION A DESTINATION D'INDUSTRIE OU DE CENTRE DES CONGRES ET D'EXPOSITION	27
2.4.3.9. MUTUALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT A CREER	27
2.4.3.10. OBLIGATIONS MINIMALES DE CREATION D'INFRASTRUCTURES PERMETTANT LE STATIONNEMENT SECURISE DES VELOS 28	28
2.4.3.10.1. MODALITES DE REALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT	28
2.4.3.10.2. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR L'HABITATION	28
2.4.3.10.3. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES BUREAUX	28
2.4.3.10.4. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES ACTIVITES OU COMMERCE DE PLUS DE 500 M² DE SURFACE DE PLANCHER, 28	28
2.4.3.10.5. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES POUR EQUIPEMENTS PUBLICS	28
<u>3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....</u>	<u>29</u>
3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES.....	29
3.1.1. VOIES D'ACCES	29
3.1.2. VOIRIE.....	30
3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX	31
3.2.1. EAU POTABLE	31
3.2.2. RESEAUX DE CHALEUR	31
3.2.3. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	31
3.3. ASSAINISSEMENT	32
3.3.1. RACCORDEMENT ET DEVERSEMENT DES EAUX DANS LE RESEAU PUBLIC D'ASSAINISSEMENT	32
3.3.2. LA GESTION DES EAUX USEES	32
3.3.3. LA GESTION DES EAUX PLUVIALES	32
3.4. COLLECTE DES DECHETS :	33

Dispositions applicables à la zone UC

Précision indicative :

Il s'agit de l'espace lié à l'actuel pôle commercial du boulevard Bordier destiné à devenir un espace urbain assurant la couture urbaine entre plusieurs quartiers de ville, et à conforter la centralité existante.

Certains terrains de la zone UC sont concernés par des servitudes d'utilité publique. Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes » des dispositions particulières attachées à ces servitudes et qui s'ajoutent au règlement de zone.

La zone est concernée par une orientation d'aménagement et de programmation.

Protections, risques et nuisances :

Terrains soumis aux risques inscrits dans le Plan de Prévention des Risques Naturels.

La commune est concernée par le plan de prévention des risques de mouvements de terrain susceptibles d'être générés par d'anciennes carrières souterraines et par la dissolution du gypse. Ce plan de prévention des risques naturels (PPRN) a été approuvé par arrêté préfectoral le 10 juillet 2015. En application des articles L. 161-1 et R. 151-3 du code de l'urbanisme, cette servitude est annexée au PLU. Le PPRN prescrit des mesures sur les biens existants, les projets nouveaux et des mesures de protection, de prévention et de sauvegarde.

Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres.

Les dispositions de l'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002 s'appliquent. Les usagers prendront connaissance des dispositions qui figurent en annexe du présent règlement.

Risque de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

La carte de retrait-gonflement des sols argileux annexée au PLU matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvement de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux. Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol précisées par la réglementation de la construction.

Risque d'inondation :

Une partie de la zone est concernée par un risque d'inondation.

Risque technologique :

- L'usage actuel ou ancien de terrains situés dans la zone ou à proximité pour des activités potentiellement polluantes implique d'anticiper le risque de pollution pour certains terrains (voir rapport de présentation du PLU). Si l'existence d'une pollution était avérée, il conviendrait de garantir la compatibilité du site avec les usages projetés par la réalisation d'études adéquates et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées.
- Une partie de la zone est exposée au risque lié au transport de matières dangereuses.

Zone D du plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Paris-Charles-de-Gaulle :

Les constructions doivent faire l'objet des mesures d'isolation acoustique prévues à l'article L. 112-12 du code de l'urbanisme.

1. Destination des constructions et usages des sols

1.1. Destinations et sous-destinations

1.1.1. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions et installations à destination :
 - D'exploitation agricole,
 - D'exploitation forestière ;
 - De commerce uniquement ;
 - D'entrepôt ;
 - D'industrie
- La pratique du camping, en dehors des terrains aménagés à cet effet ;
- L'aménagement de terrains de camping et de parcs de résidences légères de loisirs ;
- Les installations de caravanes ou habitations légères de loisirs en dehors des terrains aménagés à cet effet ;
- Les garages collectifs de caravanes et de résidences légères de loisirs ;
- L'aménagement d'aires de stationnement pour les gens du voyage ;
- Les décharges de tous déchets, matériaux... ;
- Les dépôts de matériaux à l'air libre, de ferrailles, véhicules hors d'usage ;
- Les exhaussements et affouillements du sol à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article 1.1.2 ;
- L'ouverture ou l'extension de toute carrière ;

Implantation par rapport à l'A15 :

- Zone non aedificandi : toutes occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation sont interdites, à l'exception des équipements publics liés à la voirie et aux réseaux divers. Sont également autorisés les aménagements et extensions limitées des constructions existantes, leur reconstruction en cas de sinistre.
- Première marge de recul : toutes les constructions nouvelles à usage d'habitation sont interdites. Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement, l'extension d'une construction existante ou à la reconstruction d'un bâtiment sinistré.

1.1.2. Occupations et utilisations du sol admises sous condition

- Toute réalisation de commerce doit se situer dans le cadre d'opérations mixtes comprenant d'autres destinations de locaux.
- Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à des travaux autorisés et si les exhaussements ne conduisent pas à créer une surélévation de plus de 60 cm par rapport au niveau du terrain avant travaux en cas de réutilisation des terres issues des affouillements réalisés sur le terrain ;
- Les constructions à destination de commerces et artisanat, soumis ou non à la législation sur les installations classées, à condition :
 - que toutes les dispositions soient prises pour limiter les risques d'incendie ou d'explosion et pour que l'environnement n'ait pas à en souffrir ;
 - qu'elles soient implantées en sous-sol, rez-de-chaussée ou au premier étage des constructions ;
 - qu'il soit créé un accès indépendant pour les étages des constructions non occupés par du commerce, de l'artisanat.
- Le stationnement de caravane sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Dans les secteurs repérés sur le plan de zonage du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN), les projets de constructions devront respecter le règlement du PPRN.

1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

1.2.1. Mixité fonctionnelle

Linéaire commercial :

Il n'est pas fixé de règle.

1.2.2. Mixité sociale

1.2.2.1. Taille minimale des logements

Il n'est pas fixé de règle.

1.2.2.2. Servitude de mixité sociale

Il n'est pas fixé de règle.

1.3. Servitudes d'urbanisme et dispositions particulières

1.3.1. Liaisons pour modes de déplacements actifs

Il n'est pas fixé de règle.

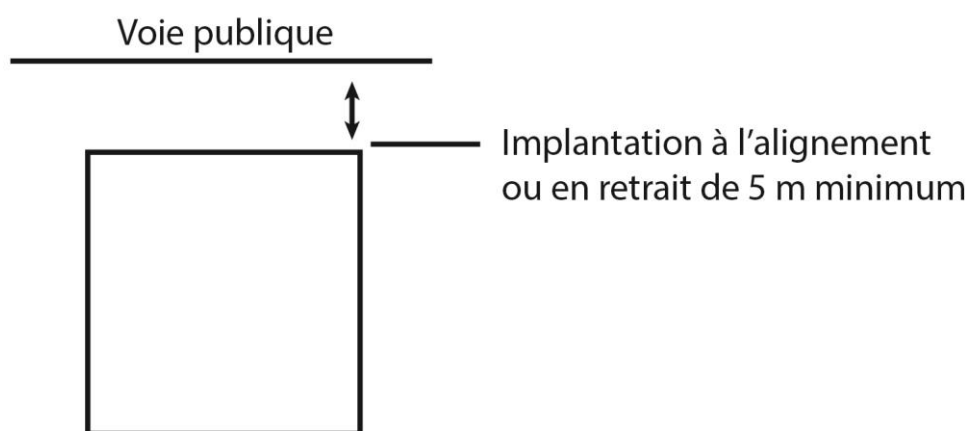
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées

2.1.1.1. Dispositions générales :

Le nu des façades des constructions doit s'implanter soit à l'alignement, soit avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation publique.



2.1.1.2. Disposition particulière :

- Le long de la RD 14 (Boulevard Bordier), les règles suivantes doivent être respectées :
 - le nu des façades des constructions doit, sur les 2 premiers niveaux (1 niveau sur rez-de-chaussée) être implanté **sur la ligne d'implantation du bâti** telle qu'elle figure suivant la légende au plan de zonage. Pour les 3 niveaux suivants de construction, l'implantation des constructions peut être réalisée sur ou en retrait de celle-ci, librement. Au R+5, il est imposé une implantation en retrait pour 50% au minimum de l'étage.

- La bande définie entre la limite actuelle de l'alignement de la RD 14 et la ligne d'implantation du bâti telle qu'elle figure au plan de zonage est inconstructible. Toute installation technique, aménagement de sous-sol ou dispositifs permettant l'accès des piétons, des cycles, des personnes à mobilité réduite et des véhicules à des niveaux supérieurs ou inférieurs tels que rampes et escaliers, y sont totalement proscrits.
- Le nu des façades des constructions doit respecter les reculs minimaux tels qu'ils figurent suivant la légende au plan de zonage le long des rues Verniol, de Beauchamp, Colin, , De Gaulle, et l'avenue des Frances.

2.1.1.3. Exceptions et adaptations :

- Pour tous les niveaux de constructions, des reculs différents peuvent être autorisés :
 - ponctuellement en façade, pour des motifs d'ordre architectural ou paysager (arbres,...) ;
 - exceptionnellement, lorsque des impératifs liés à l'accessibilité ou à la sécurité le justifient ;
 - à l'exception des cas de figures mentionnés au présent article (cf. ci - avant), afin de ne pas porter atteinte aux conditions d'habitabilité d'un immeuble voisin ou à l'aspect du paysage urbain, et lorsque un immeuble contigu ou non sur une parcelle voisine n'est pas implanté à l'alignement ou avec le même retrait, il peut être exigé sur tout ou partie du linéaire des constructions nouvelles, un retrait correspondant à celui de l'immeuble contigu.
- L'implantation des aires ou des places de stationnement en façade sur les axes mentionnés au présent article (cf. ci - avant) est interdit.

Les aires de stationnement doivent s'implanter :

- soit à l'arrière de la ou des constructions ;
- soit le long de la limite séparative latérale de propriété. Dans ce seul cas de figure, l'aire de stationnement pourra être également en façade sur la rue, en respectant l'alignement ou le recul fixé
- Les règles du présent article ne sont pas applicables :
 - à la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure tels poste de transformation, station de relevage des eaux, ouvrages de distribution d'eau potable (station de pompage...), abris-bus, pylônes, etc...
 - aux rampes d'accès aux constructions, sauf pour les reculs minimums obligatoires à respecter prévus pour certaines voies au présent article (cf. ci - avant).

2.1.1.4. Saillies :

Pour les saillies sur façades sur rue, il s'impose de se référer au règlement de voirie communal (se reporter aux annexes du règlement).

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.1.2.1. Dispositions générales :

- Conformément à l'OAP sectorielle N°1, un cheminement piéton d'est en ouest sera créé à l'intérieur des ilots qui bordent la rive sud du boulevard Bordier afin d'aérer les ilots. Chaque opération devra prendre en compte les opérations riveraines afin de rendre cohérent ce cheminement.
- Les constructions doivent être édifiées en retrait d'au moins une limite avec une distance (D) horizontale entre tout point d'une construction (saillie de plus de 0,80 mètre par rapport au plan de la façade tel balcon, terrasse, coursive... incluse) et le point le plus proche, au niveau du sol de la limite séparative, au moins égale à $D = H/2$ (où H est égal à la hauteur du corps du bâtiment pris en considération), avec un minimum de 4 mètres.
- Par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle, il est imposé un retrait de 6 mètres minimum.

Schéma 1 : retrait par rapport aux limites séparatives, hors fond de parcelle :

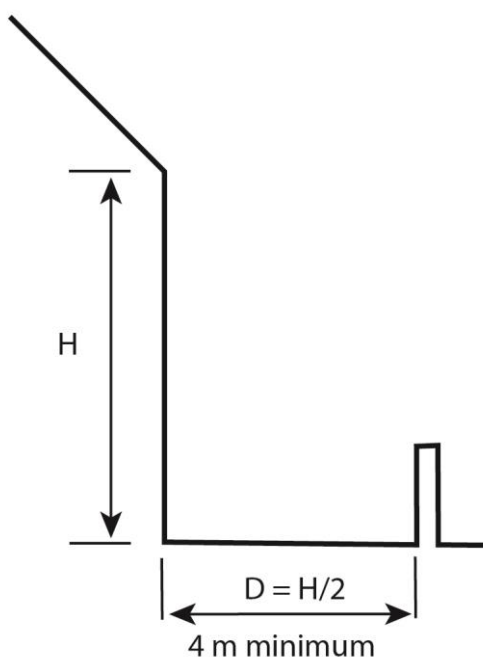
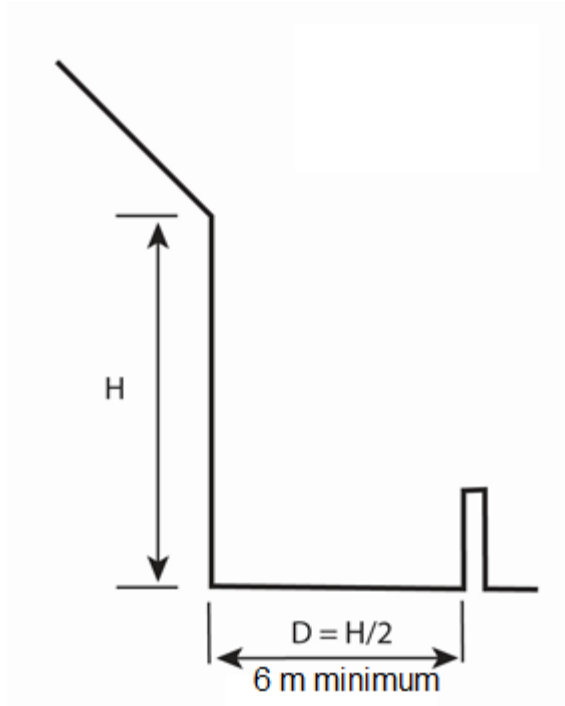


Schéma 2 : retrait par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle :



2.1.2.2. Voies à créer ou à élargir :

La limite d'emprise de l'emplacement réservé pour l'élargissement ou la création de voie se substitue à l'alignement.

2.1.2.3. Exceptions et adaptations :

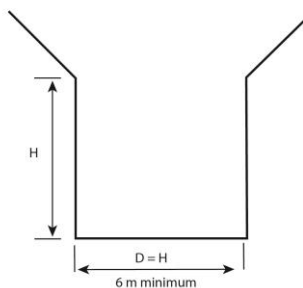
- Les règles du présent article ne sont pas applicables :
- à la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure tels postes de transformation, station de relevage des eaux, ouvrages de distribution d'eau potable (station de pompage...), abris-bus, pylônes, etc.
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux constructions situées sur la même propriété

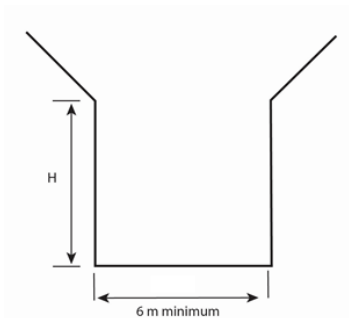
2.1.3.1. Dispositions générales

- La construction de plusieurs bâtiments contigus ou non contigus est autorisée sur une même unité foncière.
- Conformément à l'OAP sectorielle N°1, un cheminement piéton d'est en ouest sera créé à l'intérieur des ilots qui bordent la rive sud du boulevard Bordier afin d'aérer les ilots. Chaque opération devra prendre en compte les opérations riveraines afin de rendre cohérent ce cheminement.
- La distance entre tout point de la ou des construction(s) implantée(s) sur une même unité foncière ne pourra être inférieure à la hauteur à l'égout du toit ou acrotère du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 6 mètres ($D = H$ avec 6 mètres minimum).
- Toutefois, dans une bande de 20 mètres comptés depuis la ligne d'implantation du bâti telle qu'elle figure suivant la légende au plan de zonage, la distance doit être de 6 mètres minimum entre les constructions d'une même unité foncière.

Règle générale :



Dans une bande de 20 mètres comptés depuis la ligne d'implantation du bâti telle qu'elle figure suivant la légende au plan de zonage :



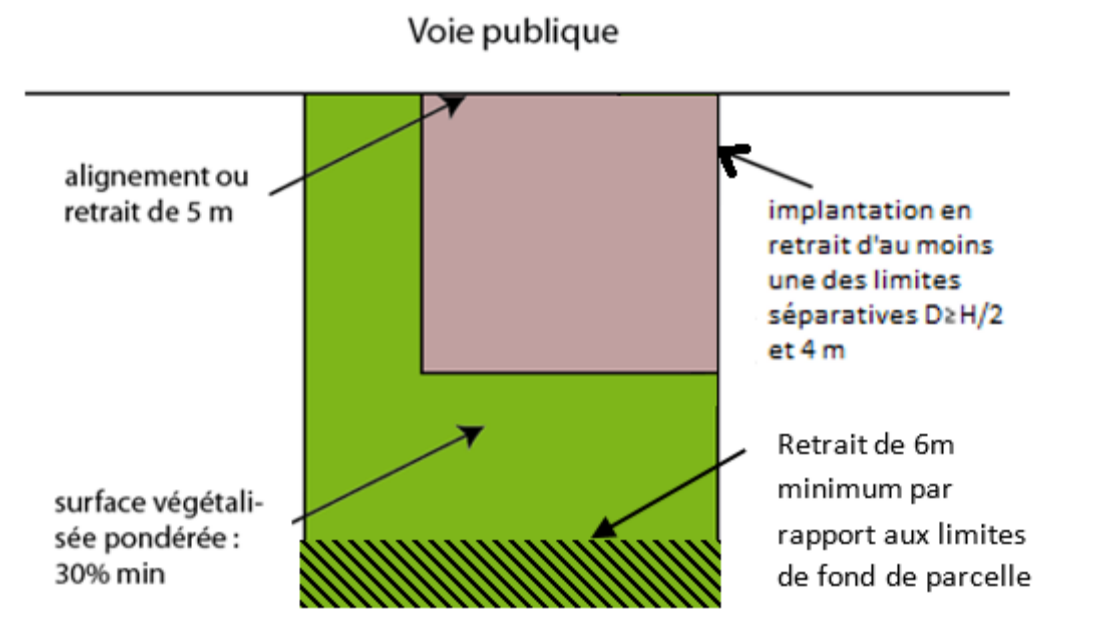
2.1.3.2. Exceptions et adaptations

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- à la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure tels poste de transformation, station de relevage des eaux, ouvrages de distribution d'eau potable (station de pompage...), abris-bus, pylônes, etc.
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.1.4. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée (sous réserve de respecter les autres articles du règlement de la zone UC).



2.1.5. Hauteur des constructions

2.1.5.1. Dispositions générales :

La hauteur maximale des constructions est fixée à la hauteur la plus restrictive énoncée ci-après :

- Pour les constructions à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier ou de bureau :
 - dans une bande de 20m comptés depuis la ligne d'implantation du bâti telle qu'elle figure suivant la légende au plan de zonage : la hauteur maximale des constructions est fixée à R+4 et à R+5, avec une recherche d'épannelage, le R+5 étant limité à 50% du linéaire de façade concernée.
 - Au-delà, la hauteur maximale des constructions est fixée à R+3. Toutefois la hauteur maximale pour les logements en duplex est fixée à R+4, la réalisation de duplexes est limitée à 50 %
- Pour les rez-de-chaussée à destination de commerce et d'artisanat : 5 mètres minimum de dalle à dalle.
- Dans une bande de 20 m par rapport à la limite de la zone UR, la hauteur maximale des constructions est fixée à R+1+A

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

La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 4 mètres.

2.1.5.2. Dispositions particulières :

- Pour les constructions à destination de commerce et d'artisanat, des « signaux architecturaux » pourront, ponctuellement, dépasser la hauteur maximum autorisée, dans la limite de 15 mètres de haut et de 1% de la surface de plancher de la construction existante ou en projet.

2.1.5.3. Exceptions et adaptations :

- Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (poste de transformation, station de relevage des eaux, abris-bus, pylônes, etc...)
- Sont exclus du calcul de la hauteur les ouvrages techniques, cheminées et autres dispositifs permettant notamment l'exploitation des énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques, éoliennes...) ou la récupération des eaux pluviales (citernes), dans une limite de 3 mètres de hauteur supplémentaire par rapport à la hauteur maximale autorisée.

2.1.6. Bonus de constructibilité environnemental

Il n'est pas permis de bonus de constructibilité.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R111-27 du code de l'urbanisme).

2.2.1. Dispositions générales :

- Une attention particulière sur la diversité des volumes et de l'épannelage, sur l'utilisation des matériaux et des couleurs devra être portée afin que les constructions et les clôtures présentent une qualité architecturale. De plus, les constructions et les clôtures devront être en harmonie avec l'environnement avoisinant.
- Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovants en matière d'aspect et de techniques de construction, liés au choix d'une démarche relevant de la Performance Environnementale sera admis, sous réserve de s'intégrer qualitativement dans le paysage.
- Les antennes seront implantées sur les toitures ou sur les façades, de manière à ne pas être visibles depuis les voies publiques. Sur les toitures terrasses, elles seront implantées de manière privilégiée en zone centrale, à une distance de l'acrotère au moins égale à 2 fois la hauteur de l'antenne, mesurée entre le niveau de la toiture terrasse à l'acrotère et le point le plus haut de l'antenne.
- Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres, devront être intégrés dans les murs des constructions ou des clôtures.
- Les ouvrages et locaux techniques tels que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, de ventilation, sorties de secours, locaux ordures ménagères ... doivent faire partie de la composition volumétrique d'ensemble, et ne pas être laissés apparents.
- Les locaux destinés au stockage des conteneurs, adaptés à la collecte sélective des déchets ménagers, devront être intégrés dans les constructions principales et seront facilement accessibles/sur le cheminement des habitants. En cas d'impossibilité, notamment dans le cas d'une construction existante, ils seront réalisés dans une annexe dont l'implantation prendra en compte le bâti et les plantations existantes avoisinantes.
- Les branchements et installations seront obligatoirement réalisés en souterrain, ou bien intégrés au volume des bâtiments, sauf pour des installations existantes ou en cas de contraintes techniques justifiant une autre implantation. Ainsi, aucune canalisation ne doit être apparente en façade ; les coffrets d'alimentation électrique doivent être correctement intégrés dans la

composition générale de la façade ou de la clôture. Les câbles éventuellement fixés en façade doivent être dissimulés en fonction des éléments de composition de cette façade (sur le dessus d'une corniche, d'un chéneau, d'un bandeau...).

- Les éventuels quais de déchargement devront par ailleurs être implantés de telle manière qu'ils soient peu visibles depuis la voie publique.
- Dans le cas où le bâtiment projeté présente une façade de longueur notablement supérieure à celles des façades environnantes, le traitement architectural de la façade devra s'harmoniser au rythme des bâtiments bordant la voie et présenter des ruptures architecturales dans son traitement, afin d'éviter une uniformité d'aspect.
- Les aires de stationnement en surface seront obligatoirement réalisées par petites unités séparées par des espaces plantés : des entités comprenant un maximum de 50 places d'un seul tenant avec des séparations paysagères (bandes enherbées et plantées) entre chacune des entités.
- Le traitement des constructions annexes doit être en harmonie avec la construction principale. Ainsi, s'ils existent, les silos de stationnement doivent bénéficier d'un traitement architectural de qualité.

2.2.2. Aspects extérieurs :

- La longueur de la façade sur rue des bâtiments implantés sur le boulevard Victor Bordier est limitée à 20 mètres. La distance entre les portions de façade est de 6 mètres minimum. Les portions de façades ainsi délimitées pourront être reliées entre elles par des corps de bâtiments de deux niveaux maximum en portique et d'une hauteur limitée à 12m. Ces corps de bâtiments ne pourront pas correspondre au niveau rez-de-chaussée. Ils sont limités à 1 par unité foncière.
- En façade sur les voies de circulation publique, les bâtiments devront marquer des fractionnements volumétriques afin de rompre avec l'aspect monolithique. Les bâtiments pourront notamment marquer une différence architecturale en fonction de leurs usages internes tant au niveau des matériaux, de la polychromie,...
- Les différents murs d'une construction ou d'un ensemble de bâtiments doivent être traités avec le même soin.

2.2.3. Toitures :

- Les toitures à double ou à multiples pentes sont autorisées. Chaque pente marquera un angle minimum de 30 degrés par rapport à l'horizontale.
- Dans le cas de toitures terrasses, un projet de toiture sera systématiquement présenté : l'ensemble des installations techniques y fera l'objet d'un projet étudié avec soin, voire en continuité des parements horizontaux utilisés à cet effet.

- Les toitures végétalisées doivent être accessibles et être conçues pour permettre un usage par les résidents ou d'autres usagers. Cet usage pourra être agriculture urbaine, terrasse ou autre.
- Les surfaces destinées à la captation d'énergie (films ou panneaux photovoltaïques, panneaux solaires thermiques) feront partie du projet présenté. Leur bonne « intégration » conduira donc nécessairement à les intégrer de manière qualitative sur la toiture.
- Les couvertures apparentes, en plaques ondulées ainsi que celles en papier goudronné sont interdites.
- Les toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités avec soin.

2.2.4. Matériaux et couleurs :

- Les matériaux et couleurs utilisés en façades et couvertures seront choisis de telle sorte qu'ils conservent leurs aspects d'origine dans le temps. Les couleurs utilisées pour les bâtiments techniques seront le plus neutre possible.
- Les façades de couleur sont autorisées, sous réserve de s'harmoniser avec les constructions existantes à proximité de la construction. Les couleurs pourront correspondre au nuancier annexé au présent PLU.
- Sont notamment interdits l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement (briques creuses, parpaing,...) ainsi que l'emploi de plaques de bardage en fibrociment.

2.2.5. Equipements et installations liées à la distribution d'énergie :

- Les équipements et installations liés à la distribution d'énergie doivent s'harmoniser avec les constructions environnantes.
- Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et des revêtements.

2.2.6. Locaux techniques et citernes :

- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, les zones de dépôts ainsi que les installations similaires doivent être au maximum intégrés : masqués par des écrans de verdure, être placées en des lieux où ils sont peu visibles depuis les voies publiques.
- Les locaux techniques (coffrets techniques...) doivent intégrer au maximum la composition architecturale du bâtiment ou de la clôture.

- Lorsque pour des raisons de contraintes techniques et de sécurité, ceux-ci doivent être éloignés de toute construction ou autre installation, ils seront rendus invisibles par un écran végétal de plantations locales diversifiées.

2.2.7. Clôture :

- Les clôtures sont obligatoirement constituées de haies végétales ou de dispositifs à claire-voie légers de type grillage ou de panneau de grillage rigide, doublés de plantations variées choisies de préférence parmi les essences proposées en annexe du présent règlement.
Pour les habitations collectives, les clôtures sont obligatoirement constituées de haies végétales ou barreaudages doublés de haies végétales, éventuellement posés sur un muret d'une hauteur maximale de 0.8 m. des exemples de barreaudages sont annexés au présent règlement.
Tout autre dispositif est interdit, et en particulier les dispositifs type panneaux de bois assemblés, canisses, bâches, etc.
- Les clôtures ne pourront excéder 2 mètres. Les clôtures séparant les unités foncières devront faire l'objet d'un traitement soigné notamment quant aux essences végétales utilisées.
- Toutefois des règles différentes pourront être admises à condition que la nature de l'activité l'impose.
- Dans tous les cas, l'implantation des clôtures ne doit pas gêner la visibilité tant au niveau de l'accès à la voie de circulation (sorties des établissements), qu'aux carrefours de voies ouvertes à la circulation.
- L'installation de clôtures acoustiques/phoniques de type mur plein est autorisée en limites séparatives entre les secteurs liés à l'habitat et les autres destinations.
- Des passages seront créés en pieds de clôture, notamment sur les limites séparatives, afin de permettre le passage de la petite faune locale.

2.2.8. Exceptions et adaptations :

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.2.9. Dispositions spécifiques pour les éléments de patrimoine paysager et urbain :

Il n'est pas fixé de règle.

2.2.10. Éléments liés aux performances énergétiques et environnementales

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée.

Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés et présentant une majorité de pièces de vie exposées au Sud.

Le choix de l'implantation, des volumétries des constructions et des ouvertures en façade privilégie la recherche d'une performance énergétique pour le confort d'hiver comme pour le confort d'été et la réduction des consommations d'énergie. Les formes simples et une compacité maximale sont recherchées afin d'optimiser la performance énergétique des constructions.

Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales, l'économie d'énergie et la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de la construction sont intégrés à la conception générale du projet afin d'éviter une dénaturation de l'harmonie des volumes de la construction et de son esthétique.

L'isolation par l'extérieur des constructions existantes est réalisée avec des matériaux pérennes et dont la nature ainsi que l'aspect sont en harmonie avec la construction. Les matériaux biosourcés et d'origine locale sont à privilégier. Les travaux d'isolation par l'extérieur sur le bâti existant privilégient des matériaux renouvelables. Ils respectent les qualités et caractéristiques architecturales de la construction, tout en recherchant une cohérence et une exigence qualitative, tant dans la nature que dans l'aspect et la mise en œuvre des matériaux employés. Une attention particulière doit être portée aux raccordements aux constructions contiguës.

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- à la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure tels poste de transformation, station de relevage des eaux, ouvrages de distribution d'eau potable (station de pompage...), abris-bus, pylônes, etc.
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.3.1. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

2.3.1.1. Dispositions spécifiques pour la protection des alignements d'arbres identifiés au plan de zonage (article L 151-23) :

Les alignements d'arbres identifiés devront être préservés. L'abattage des arbres est autorisé uniquement pour des motifs phytosanitaires ou de sécurité.

2.3.2. Traitement environnemental et paysager des abords des constructions

2.3.2.1. Dispositions générales :

- Il est mis en place, une disposition destinée à favoriser les espaces libres plantés ainsi que tous les autres supports extérieurs naturels de biodiversité, par la prise en compte d'une « Surface Végétalisée Pondérée » (cf. calcul au §.2 ci-après). Celle-ci, modulée en fonction de la destination des constructions, devra donc représenter au minimum :
 - Habitat et hébergement hôtelier : 30% de la surface de l'unité foncière, dont minimum 50% de pleine terre,
 - Bureaux, industrie, artisanat et commerce : 30% de la surface l'unité foncière, dont minimum 50% de pleine terre,

Les dispositifs de revêtement permettant l'infiltration des eaux de pluies (evergreen) constituent une surface végétalisée.

- Dans le cas d'une unité foncière avec plusieurs destinations des constructions non assujetties à la même proportion obligatoire de « Surface Végétalisée Pondérée », la règle sera celle de la destination des constructions dont la surface de plancher est la plus importante au sein de l'opération.
- Les aménagements de l'ensemble des espaces et supports végétalisés extérieurs doivent faire l'objet d'un projet détaillé, annexé à la demande d'autorisation de construire .
- Un arbre à grand développement devra être planté pour 150m² d'espace en pleine terre (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre obtenu pour l'application de cette règle sera arrondi au nombre entier supérieur.

- Les plantations doivent être implantées dans le respect de l'article 671 du Code Civil.
- Il est recommandé d'éviter la plantation d'espèces végétales allergisantes.
- Les aires de stationnement de surface, selon qu'elles sont plantées en pleine terre ou sur ouvrage, doivent être plantées à raison d'un arbre à petit développement pour 6 places de parking. Les plantations devront être réparties de façon homogène sur l'ensemble de l'aire.
- Les dalles couvrant des parcs de stationnement et autres constructions en sous-sol devront recevoir une épaisseur de terre végétale au moins égale à :
 - 50 centimètres pour les surfaces engazonnées ou plantées d'arbustes.
 - Les zones d'arbres à petit développement devront être de 3 m³ par arbre.
 - Les zones d'arbres à moyen et grand développement devant être de 5 à 6 m³ par arbre.
- Les arbres doivent présenter une taille minimale de 2 mètres à la plantation.
- Les aires de stockage, de dépôts ainsi que les citernes de gaz liquéfié ou de mazout et autres installations techniques non adjacents à la construction principale doivent être masquées par des écrans de verdure comportant des arbres et/ou arbustes d'essences diversifiées choisies de préférence parmi celles proposées en annexe présent règlement.
- Les retraits obligatoires imposés par rapport aux limites de la zone UR, résultant de l'application de l'article UC-2.1.2, doivent être plantée d'arbres à moyen ou haut développement. Peuvent y être également autorisés les aménagements d'aires ou parcs de stationnement pour voitures automobiles de tourisme s'insérant dans un mail planté.

2.3.2.2. Calcul de la « Surface Végétalisée Pondérée » :

- Pour le calcul de la « Surface Végétalisée Pondérée », les surfaces des différents supports extérieurs faisant l'objet d'un traitement végétal pourront être cumulées et seront affectées d'un coefficient en fonction de leur nature :
 - 1,5 pour les espaces en pleine terre ;
 - 0,5 pour les espaces verts sur terrasse, les espaces verts sur dalle et les murs ou façades aménagées pour être végétalisées (avec, respectivement, une épaisseur minimale de terre végétale de 50 centimètres et de 20 centimètres).

Exemples d'application :

Une unité foncière de 10 000 m² de surface sur laquelle sera réalisé un programme de 10 000 m² d'habitat et de 20 000 m² bureau : la « Surface Végétalisée Pondérée » obligatoire sera donc au minimum de 30% de 10 000 m² soit 3 000 m².

L'opération satisfera à la réglementation par exemple en réalisant :

- 1 000 m² de pleine terre (soit en application de la pondération un équivalent de $1\,000 \times 1,5 = 1\,500 \text{ m}^2$) ;
- 2 500 m² de toiture végétalisée (soit en application de la pondération un équivalent de $0,5 \times 2\,500 = 1\,250 \text{ m}^2$)
- 500 m² de surface de murs ou de façades végétalisés (soit en application de la pondération un équivalent de $0,5 \times 500 = 250 \text{ m}^2$)

Soit un total de $1\,500 + 1\,250 + 250 = 3\,000 \text{ m}^2$

2.4. Stationnement

2.4.1. Changement de destination de locaux :

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Le nombre de nouvelles places de stationnement à réaliser sera égal à la différence entre le nombre de places nécessaires aux constructions, après les travaux envisagés, et le nombre de places existant aux constructions avant ces travaux en respectant les nouvelles normes.

La réalisation de ces places supplémentaires ne sera exigée que si l'application de la règle exposée ci-dessus, induit la création de plus de 2 places de stationnement, lesquelles ne seront pas commandées.

2.4.2. Aménagement et travaux sur constructions existantes :

Lors de travaux d'aménagement ou d'extension de locaux à usage d'habitation visant à créer au moins un logement, les normes définies ci-avant dans le §. « Nombre d'emplacements requis », s'appliqueront pour chaque logement créé.

Lors de travaux d'aménagement ou d'extension d'autres locaux, les normes définies ci-avant dans le §. « Nombre d'emplacements requis », ne s'appliqueront qu'à la surface nouvellement créée.

En cas de travaux d'aménagement entraînant la suppression de places de stationnement, ces places devront être rétablies sur la parcelle.

2.4.3. Obligations minimales de création d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés

2.4.3.1. Accessibilité des stationnements aux handicapés, aux personnes à mobilité réduite, aux personnes à besoins spécifiques :

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions du décret n°2006-1659 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics pris en application de l'article 46 de la loi du 11 février 2005 et de l'arrêté du 15 janvier 2007 portant application de ce décret. Les dimensions de chaque place de stationnement pour personne à mobilité réduite ne pourront pas être inférieures à 3,3 mètres x 5 mètres.

2.4.3.2. Réalisation de parc de stationnement :

- Le stationnement de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles ou aux travaux sur constructions existantes doit être assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain propre à l'opération ou dans son environnement immédiat (au maximum 50 mètres des limites de l'unité foncière). Toutefois, afin de faciliter l'accès aux personnes à mobilité réduite, pour les constructions destinées en tout ou partie à l'habitat, un minimum de 5% des places sera obligatoirement réalisé sur le terrain d'assiette de l'opération.

2.4.3.3. Traitement des eaux de parkings :

Les eaux issues des parkings extérieurs de plus de 5 places et celles des voiries subiront un traitement de débouillage, déshuilage avant rejet au réseau collectif d'assainissement.

2.4.3.4. Impossibilité de réaliser des places de stationnement

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du présent article « 2.4 Stationnement », il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (à moins de 300 mètres de la construction principale, cette distance étant mesurée selon l'axe des voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation générale, entre l'accès au terrain des constructions projetées, et l'accès au terrain sur lequel les places de stationnement seront réalisées), soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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

2.4.3.5. Caractéristiques des places de stationnement

Quelle que soit la destination des constructions, sauf mention spécifique pour l'habitat (cf. ci-après), le stationnement se fera soit en sous-sol, soit à rez-de-chaussée (ou au niveau du sol). Les silos de stationnement sont donc interdits.

Les places de stationnement en extérieur pourront être réalisées en matériaux perméables.

2.4.3.6. Accès aux places de stationnement :

- Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 4 premiers mètres à partir de l'alignement existant ou futur de la voie, ou bien à partir du haut de la rampe en cas d'accès sur la parcelle, ne doit pas dépasser 5%.
- Les aires de stationnement et les batteries de garages ne doivent pas présenter plus de deux issues sur une même voie publique.

2.4.3.7. Dimensions des places de stationnement :

	Automobiles
Longueur utile	5,00 m
Largeur utile	2,50 m
Dégagement	6,00 m
Surface minimale par emplacement (accès et dégagements compris).	27,50 m ²

2.4.3.8. Nombre d'emplacements requis :

Pour le calcul du nombre de places de stationnement nécessaires à une opération, le nombre obtenu par l'application des normes définies ci-après, sera dans tous les cas, arrondi au nombre entier immédiatement supérieur.

2.4.3.8.1. Dispositions applicables pour l'habitation

Les places commandées (places doubles) sont interdites.

2.4.3.8.1.1. Pour les habitations spécifiques

Il est réalisé au minimum :

- 1 place de stationnement par logement locatif social ;
- 1 place de stationnement pour 3 chambres d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) ;
- 1 place de stationnement pour 3 chambres d'une construction de résidence universitaire ;
- 1 place de stationnement pour 3 logements de résidence sénior ;

A moins de 500 mètres d'une gare ou halte ferroviaire (périmètre défini en application de l'article L151-35 du code de l'urbanisme) il est réalisé au minimum :

- 0,5 place de stationnement par logement locatif social ;
- 0,5 place de stationnement pour 3 chambres d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) ;
- 0,5 place de stationnement pour 3 chambres d'une construction de résidence universitaire ;

2.4.3.8.1.2. Pour les autres habitations :

▪ Nombre de places véhicules imposées :

A plus de 500 mètres d'une gare ou halte ferroviaire (périmètre défini en application de l'article L151-35 du code de l'urbanisme) il est réalisé au minimum :

- 1 place de stationnement véhicule par tranche engagée de 60 m² de surface de plancher de construction, avec un minimum de 1 place par logement.

A moins de 500 mètres d'une gare ou halte ferroviaire (périmètre défini en application de l'article L151-35 du code de l'urbanisme) il est réalisé au minimum :

- 1 place de stationnement par logements

A partir de 20 logements, le stationnement des véhicules sera obligatoire en sous-sol.

2.4.3.8.2. Dispositions applicables pour les commerce et activités de service

2.4.3.8.2.1. Artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle:

Lorsque les locaux sont situés en rez-de-chaussée, en étage ou en sous-sol d'immeubles d'habitation, le nombre d'emplacements est calculé en prenant en compte séparément la surface de plancher de chaque local, à condition qu'ils ne puissent être réunis.

	Automobiles	2 roues motorisées
Surfaces : - Surface de plancher ≤ 150 m ²	Non réglementé sauf dans les secteurs définis sur le plan de zonage du P.L.U. : 1 place pour 60 m ² de surface de plancher	1 emplacement par tranche de 5 places automobiles requises
- $150 \text{ m}^2 \leq$ Surface de plancher $\leq 1\,000$ m ²	1 place pour 60 m ² de surface de plancher	
- Surface de plancher $\geq 1\,000$ m ²	1 place pour 40 m ² de surface de plancher	

- Sauf en cas d'impossibilité technique, une aire de stationnement des véhicules de livraison devra être prévue en dehors des voies publiques pour les constructions de commerces et d'artisanat d'une superficie supérieure à 150 m², à raison de 10 % de la surface de plancher avec un minimum de 100 m².

2.4.3.8.2.2. Hébergement hôtelier et touristique :

Automobiles et car	2 roues motorisées
1 place véhicule par chambre 1 aire d'autocar / tranche complète de 100 chambres	Non réglementé

2.4.3.8.2.3. Cinéma :

- 1 place pour trois places de spectateur

2.4.3.8.3. Equipements d'intérêt collectif et services publics

Il n'est pas fixé de normes de stationnement automobiles pour les équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception des normes fixés pour les personnes à mobilités réduites par le code de la construction et de l'habitation.

2.4.3.8.4. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

2.4.3.8.4.1. Bureaux

Lorsque les locaux sont situés en rez-de-chaussée d'immeubles d'habitation, le nombre d'emplacements est calculé en prenant en compte séparément la surface de plancher de chaque local, à condition qu'ils ne puissent être réunis.

Automobiles	2 roues motorisées
1 place pour 75 m ² de surface de plancher	1 place / 100 m ² de surface de plancher

Au-dessus de 300 m² de surface de plancher, le stationnement pour les livraisons devra se réaliser sur la parcelle.

Il sera exigé une place de stationnement automobile pour 45 m² de surface de plancher pour les constructions situées à moins de 500 mètres d'une gare.

2.4.3.8.4.2. Construction à destination d'industrie ou de centre des congrès et d'exposition

Sauf en cas d'impossibilité technique, le stationnement des véhicules de livraison devra être prévu en dehors des voies publiques.

Automobiles	2 roues motorisées
1 place pour 200 m ² de surface de plancher	1 place / 200 m ² de surface de plancher

2.4.3.9. Mutualisation des places de stationnement à créer

Les places de stationnement de projets de constructions situés sur une ou plusieurs unités foncières qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager peuvent être réalisées au sein d'une construction ou d'un ouvrage commun dès lors que ce dernier se situe dans un rayon de 500 mètres à compter de chaque construction bénéficiant de cette mutualisation.

Dans le cas de la réalisation d'un parc de stationnement mutualisé, tel qu'il est visé ci-dessus, dès lors que le programme des constructions concerné présente une mixité de destinations telles que habitation, bureaux, commerces, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, hébergement hôtelier, le nombre de places à réaliser, en application des dispositions du présent article, peut être diminué à hauteur du nombre de places pouvant faire l'objet d'une utilisation alternative dans la journée et en fin de semaine. Une rampe unique sera privilégiée.

Cette réduction du nombre de places à réaliser est quantifiée et justifiée au regard de données chiffrées fondées sur la nature de la mixité du programme des constructions concerné.

2.4.3.10. Obligations minimales de création d'infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos

2.4.3.10.1. Modalités de réalisation des places de stationnement

L'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et facilement accessible depuis l'espace public comme depuis l'intérieur de la construction, sans marche à franchir.

Il est situé de préférence au rez-de-chaussée de la construction, ou au premier sous-sol s'il dispose d'un accès protégé des mouvements des véhicules à moteur. Il peut également être réalisé à l'extérieur de la construction, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur le même terrain que la construction.

2.4.3.10.2. Dispositions applicables pour l'habitation

Les immeubles doivent comporter des places dédiées aux vélos. Ces places devront être réalisées dans un local clos et couvert, intégré à l'immeuble, aisément accessible depuis la rue et muni d'accroches vélo.

	Vélos
Logement : Studio et 2 pièces	0,75 m ² par logement avec une superficie minimale de 3 m ²
Logement > 2 pièces	1,5 m ² par logement avec une superficie minimale de 3 m ²

2.4.3.10.3. Dispositions applicables pour les bureaux

Il est créé :

- 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher

2.4.3.10.4. Dispositions applicables pour les activités ou commerces de plus de 500 m² de surface de plancher,

Il est créé :

- Au minimum une place pour dix employés;
- Le cas échéant, une aire de stationnement pour les visiteurs.

Il n'est pas fixé de règle pour les hébergements hôteliers et touristiques.

2.4.3.10.5. Dispositions applicables pour les pour équipements publics

L'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélo correspondant à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment. Ce nombre est calculé sur déclaration du maître d'ouvrage. Le cas échéant, il sera prévu une aire de stationnement pour les visiteurs.

3. Equipements et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Rappels :

1. Sont considérées comme voies pour l'application du présent article, les infrastructures affectées à la circulation terrestre, existantes ou à créer, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, y compris leurs dépendances, liaisons piétonnières et/ou cyclables incluses.
2. Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur un fond voisin, ou éventuellement obtenue par l'application de l'article 686 du Code Civil.
3. Les accès doivent présenter des caractéristiques qui permettent de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers des voies publiques et des utilisateurs de ces accès, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, dans les conditions de l'article R 111-5 du Code de l'Urbanisme et des règlements en vigueur. Cette sécurité s'apprécie compte tenu notamment de la disposition des accès, de leur configuration, de l'intensité et de la nature de la circulation.

3.1.1. Voies d'accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès doivent respecter une largeur minimale fixée à 3,50 mètres. La largeur de l'accès doit être adaptée à la nature de l'opération.
- Les accès sont limités au strict besoin de l'opération.
- L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Les accès automobiles doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur une des voies présentant une gêne ou un risque prépondérant pour la circulation peut être interdit.
- La localisation des accès peut être imposée en vue de la conservation des plantations d'alignement et des ouvrages publics situés sur la voie.

- La longueur cumulée des voies en impasse et accès particulier peut excéder 50 mètres à condition uniquement de réaliser des aménagements confortables pour les piétons (grâce à au moins un trottoir de 1,5 mètre de large) et qu'elles disposent d'un éclairage satisfaisant.
- Aucun accès automobile et/ou vélo et/ou piéton d'une opération quelle qu'elle soit ne pourra se faire directement sur un parc, un square ou un jardin public.
- Un seul accès est autorisé par tranche engagée de 15 mètres de linéaire de façade sur rue.
- Cas d'un accès présentant une pente : celui-ci devra, au débouché sur la voie, aménager sur la parcelle privative une section de 4 mètres de long minimum à partir de l'alignement dont la pente n'excédera pas 5 %.

3.1.2. Voirie

- Accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite : Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries et accès doivent respecter les prescriptions en vigueur.
- Toutes les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :
 - être adaptées aux activités qu'elles sont amenées à desservir,
 - être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des ordures, d'y avoir libre accès et circulation,
 - assurer la sécurité des piétons.

Par conséquent, la destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

- Les voies à créer doivent être réalisées à partir des voies publiques existantes.
- Toute nouvelle voirie devra prendre en compte les modes doux des déplacements, en particulier comprendre l'aménagement d'un cheminement confortable pour les piétons.
- Les parties de voies en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des services de secours et d'incendie, avec un rayon de giration de 11 mètres.

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.
- La protection des réseaux d'eau publics et privés doit être assurée par des dispositifs de non retour conformes à la norme antipollution.

3.2.2. Réseaux de chaleur

Lorsqu'il existe un réseau de chaleur, le raccordement au réseau est obligatoire à l'intérieur des périmètres de développement prioritaire lorsque la puissance pour le chauffage, la climatisation ou la production d'eau chaude est supérieure à 30 kWatts. (Loi du 15/07/1980 art. 5 et 7 modifié par la loi Grenelle).

Afin de renforcer l'efficacité énergétique par la réduction des gaz à effet de serre et la mobilisation des énergies renouvelables, les constructions nouvelles doivent tendre vers des objectifs ambitieux tels que favoriser des techniques et des matériaux renouvelables (bois, géothermie) et de récupération (incinération de déchets, biogaz).

3.2.3. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions ou installations nouvelles devront comporter les infrastructures nécessaires à leur branchement sur les réseaux de communication existants ou projetés :

- les réseaux traditionnels publics (téléphone, télex, liaisons spécialisées ...) ;
- les réseaux câblés de radiotélévision publics.

Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

L'ensemble des logements devront également être équipés pour un raccordement futur.

Le raccordement des constructions aux réseaux de communication câblés et de distributions d'énergie doit être effectué en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Conformément au Code de la Construction et de l'Habitation, le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs à usage professionnel, de logement collectif ou mixte est obligatoire. Il est imposé pour toute nouvelle construction susceptible d'induire un tel besoin à l'avenir.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à ne pas être visibles depuis un espace public.

3.3. Assainissement

3.3.1. Raccordement et déversement des eaux dans le réseau public d'assainissement

Les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées sont distincts. La collecte des eaux dans la parcelle, de la même manière que le rejet, doivent respecter l'obligation de séparativité des réseaux.

D'une manière générale, il s'agira de se conformer au règlement d'assainissement intercommunal ou du syndicat d'assainissement concerné.

Toutefois, le raccordement au réseau public devra être conforme aux dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels.

3.3.2. La gestion des eaux usées

- Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau public.
- L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les noues et les cours d'eau.
- Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel, liées aux activités autorisées, doivent être couvertes afin que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau collectif d'assainissement après passage dans un débourbeur-déshuileur.
- L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement sera subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

3.3.3. La gestion des eaux pluviales

- Lorsque le réseau collectif existe, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux dans ce réseau.
- En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements sur le terrain ne devront en aucun cas :
 - modifier l'exutoire des eaux pluviales, sauf justification par une étude réalisée sur l'impact de la modification ;
 - augmenter leur débit;
 - altérer leur qualité.

(Confère règlement intercommunal d'assainissement)

- L'imperméabilisation des sols devra être limitée et les dispositifs de rétention et d'infiltration des

eaux adaptés à chaque cas. Dans tous les cas, les dispositifs permettant l'absorption naturelle dans le sol (infiltration par puits filtrants de type puisards, tranchées drainantes, bassin de rétention et d'infiltration ou espaces verts aménagés), le ralentissement du ruissellement de surface (toitures terrasses...), les stockages ponctuels (bassin paysager, noues...) et les dispositifs de récupération des eaux pour réutilisation (arrosage...) seront privilégiés, dans le respect des réglementations en vigueur, du règlement intercommunal d'assainissement et du règlement départemental d'assainissement. La récupération des eaux pluviales est soumise aux prescriptions de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

- Les eaux issues des parkings seront traitées conformément aux règlements en vigueur.

3.4. Collecte des déchets :

- Pour chaque opération à destination d'habitation collective :
 - il est obligatoire de définir un espace dimensionné selon les besoins pour la mise en place d'un système de collecte des déchets ;
 - l'implantation de bornes enterrées sur le domaine privé de l'opération sera privilégiée lorsque cela est possible ;
 - il est obligatoire de définir un espace dimensionné selon les besoins pour le stockage des encombrants ;
 - le local devra être intégré à la construction principale sauf en cas d'impossibilité technique.

- Pour les opérations d'autres destinations :
 - Les locaux artisanaux, commerciaux, industriels et les bureaux doivent disposer de leurs propres locaux adaptés au stockage de conteneurs intégrant le tri des déchets liés à leur activité. Lorsque cela est possible, les locaux peuvent prévoir des bornes enterrées spécifiques sur le domaine privé de l'opération.
 - le local devra être intégré à la construction principale sauf en cas d'impossibilité technique ;
 - les locaux pourront être mutualisés dans le cas où un même bâtiment comprendrait plusieurs cellules commerciales, de bureaux, artisanaux ou industriels.

Règlement

Dispositions applicables à la zone UI

SOMMAIRE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI	4
<u>1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS</u>	<u>5</u>
1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS	5
1.1.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	5
1.1.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION.....	6
1.2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	6
1.2.1. MIXITE FONCTIONNELLE	6
1.2.2. MIXITE SOCIALE	6
1.3. SERVITUDES D'URBANISME ET DISPOSITIONS PARTICULIERES	6
1.3.1. LIAISONS POUR MODES DE DEPLACEMENTS ACTIFS	6
<u>2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....</u>	<u>7</u>
2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	7
2.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES	7
2.1.1.1. DISPOSITIONS GENERALES :	7
2.1.1.2. EXCEPTIONS ET ADAPTATIONS :	7
2.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	8
2.1.2.1. DISPOSITIONS GENERALES :	8
2.1.2.2. EXCEPTIONS ET ADAPTATIONS :	9
2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX CONSTRUCTIONS SITUÉES SUR LA MEME PROPRIÉTÉ	9
2.1.3.1. DISPOSITIONS GENERALES.....	9
2.1.3.2. EXCEPTIONS ET ADAPTATIONS.....	9
2.1.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	10
2.1.4.1. DISPOSITIONS GENERALES.....	10
2.1.4.2. EXCEPTIONS ET ADAPTATIONS.....	10
2.1.5. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	11
2.1.5.1. DISPOSITIONS GENERALES :	11
2.1.5.2. EXCEPTIONS ET ADAPTATIONS :	11
2.1.6. BONUS DE CONSTRUCTIBILITE ENVIRONNEMENTAL	11
2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	12
2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	16
2.3.1. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS	16
2.3.2. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	16
2.3.2.1. DISPOSITIONS GENERALES :	16
2.3.2.2. CALCUL DE LA « SURFACE VEGETALISEE PONDEREE » :	17
2.3.2.3. MARGES D'ISOLEMENT PLANTEES :	17
2.4. STATIONNEMENT	18
2.4.1. CHANGEMENT DE DESTINATION DE LOCAUX :	18
2.4.2. AMENAGEMENT ET TRAVAUX SUR CONSTRUCTIONS EXISTANTES :	18
2.4.3. OBLIGATIONS MINIMALES DE CREATION D'AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES MOTORISES	18
2.4.3.1. ACCESSIBILITE DES STATIONNEMENTS AUX HANDICAPES, AUX PERSONNES A MOBILITE REDUITE, AUX PERSONNES A BESOINS SPECIFIQUES :	18

2.4.3.2.	REALISATION DE PARC DE STATIONNEMENT :	18
2.4.3.3.	TRAITEMENT DES EAUX DE PARKINGS :	19
2.4.3.4.	IMPOSSIBILITE DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT	19
2.4.3.5.	CARACTERISTIQUES DES PLACES DE STATIONNEMENT	19
2.4.3.6.	ACCES AUX PLACES DE STATIONNEMENT :	19
2.4.3.7.	DIMENSIONS DES PLACES DE STATIONNEMENT :	19
2.4.3.8.	NOMBRE D'EMPLACEMENTS REQUIS :	20
2.4.3.9.	MUTUALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT A CREER	22
2.4.4.	OBLIGATIONS MINIMALES DE CREATION D'INFRASTRUCTURES PERMETTANT LE STATIONNEMENT SECURISE DES VELOS	23
2.4.4.1.	MODALITES DE REALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT	23
2.4.4.2.	DISPOSITIONS APPLICABLES POUR L'HABITATION	23
2.4.4.3.	DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES BUREAUX	23
2.4.4.4.	DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES ACTIVITES OU COMMERCES DE PLUS DE 500 M ² DE SURFACE DE PLANCHER	23
2.4.4.5.	DISPOSITIONS APPLICABLES POUR EQUIPEMENTS PUBLICS	23
2.4.4.6.	DISPOSITIONS APPLICABLES POUR L'INDUSTRIE :	23
3.	<u>EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....</u>	24
3.1.	DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES.....	24
3.1.1.	VOIES D'ACCES	24
3.1.2.	VOIRIE.....	25
3.2.	DESSERTE PAR LES RESEAUX	26
3.2.1.	EAU POTABLE	26
3.2.2.	RESEAUX DE CHALEUR	26
3.2.3.	INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	26
3.3.	ASSAINISSEMENT	27
3.3.1.	RACCORDEMENT ET DEVERSEMENT DES EAUX DANS LE RESEAU PUBLIC D'ASSAINISSEMENT	27
3.3.2.	LA GESTION DES EAUX USEES	27
3.3.3.	LA GESTION DES EAUX PLUVIALES	27
3.4.	COLLECTE DES DECHETS :	28

Dispositions applicables à la zone UI

Précision indicative :

Il s'agit d'une zone destinée à accueillir exclusivement des établissements industriels, artisanaux, et des bureaux.

Toutefois, elle comprend un sous-secteur Uld qui correspond à un tissu urbain spécifique.

Certains terrains de la zone UI sont concernés par des servitudes d'utilité publique. Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes » des dispositions particulières attachées à ces servitudes et qui s'ajoutent au règlement de zone.

La zone est concernée par une orientation d'aménagement et de programmation.

Protections, risques et nuisances :

Terrains soumis aux risques inscrits dans le Plan de Prévention des Risques Naturels.

La commune est concernée par le plan de prévention des risques de mouvements de terrain susceptibles d'être générés par d'anciennes carrières souterraines et par la dissolution du gypse. Ce plan de prévention des risques naturels (PPRN) a été approuvé par arrêté préfectoral le 10 juillet 2015. En application des articles L. 161-1 et R. 151-3 du code de l'urbanisme, cette servitude est annexée au PLU. Le PPRN prescrit des mesures sur les biens existants, les projets nouveaux et des mesures de protection, de prévention et de sauvegarde.

Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres.

Les dispositions de l'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002 s'appliquent. Les usagers prendront connaissance des dispositions qui figurent en annexe du présent règlement.

Risque de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

La carte de retrait-gonflement des sols argileux annexée au PLU matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvement de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux. Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol précisées par la réglementation de la construction.

Risque d'inondation :

Une partie de la zone est concernée par un risque d'inondation.

Risque technologique :

- L'usage actuel ou ancien de terrains situés dans la zone ou à proximité pour des activités potentiellement polluantes implique d'anticiper le risque de pollution pour certains terrains (voir rapport de présentation du PLU). Si l'existence d'une pollution était avérée, il conviendrait de garantir la compatibilité du site avec les usages projetés par la réalisation d'études adéquates et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées.

Zone D du plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Paris-Charles-de-Gaulle :

- Les constructions doivent faire l'objet des mesures d'isolation acoustique prévues à l'article L. 112-12 du code de l'urbanisme.

1. Destination des constructions et usages des sols

1.1. Destinations et sous-destinations

1.1.1. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions et installations à destination :
 - D'exploitation agricole,
 - D'exploitation forestière ;
 - De commerce ;
- La pratique du camping, en dehors des terrains aménagés à cet effet ;
- L'aménagement de terrains de camping et de parcs de résidences légères de loisirs ;
- Les installations de caravanes ou habitations légères de loisirs en dehors des terrains aménagés à cet effet ;
- Les garages collectifs de caravanes et de résidences légères de loisirs ;
- L'aménagement d'aires de stationnement pour les gens du voyage ;
- Les décharges de tous déchets, matériaux... ;
- Les dépôts de matériaux à l'air libre, de ferrailles, véhicules hors d'usage ;
- Les exhaussements et affouillements du sol à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article 1.1.2 ;
- L'ouverture ou l'extension de toute carrière ;

Dans le sous-secteur Uld toutefois :

- les commerces sont autorisés.

Implantation par rapport à l'A15 :

- Zone non aedificandi : toutes occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation sont interdites, à l'exception des équipements publics liés à la voirie et aux réseaux divers. Sont également autorisées les aménagements et extensions limitées des constructions existantes, leur reconstruction en cas de sinistre.
- Première marge de recul : toutes les constructions nouvelles à usage d'habitation sont interdites. Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement, l'extension d'une construction existante ou à la reconstruction d'un bâtiment sinistré.

1.1.2. Occupations et utilisations du sol admises sous condition

- Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à des travaux autorisés et si les exhaussements ne conduisent pas à créer une surélévation de plus de 60 cm par rapport au niveau du terrain avant travaux en cas de réutilisation des terres issues des affouillements réalisés sur le terrain ;
- Les constructions à destination d'artisanat, industrie, entrepôt, soumis ou non à la législation sur les installations classées, à condition que toutes les dispositions soient prises pour limiter les risques d'incendie ou d'explosion et pour que l'environnement n'ait pas à en souffrir ;

Les constructions à destination d'habitat à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés ;

- Dans les secteurs repérés sur le plan de zonage du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN), les projets de constructions devront respecter le règlement du PPRN.

1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

1.2.1. Mixité fonctionnelle

Linéaire commercial :

Il n'est pas fixé de règle.

1.2.2. Mixité sociale

1.2.2.1. Taille minimale des logements

Il n'est pas fixé de règle.

1.2.2.2. Servitude de mixité sociale

Il n'est pas fixé de règle.

1.3. Servitudes d'urbanisme et dispositions particulières

1.3.1. Liaisons pour modes de déplacements actifs

Il n'est pas fixé de règle.

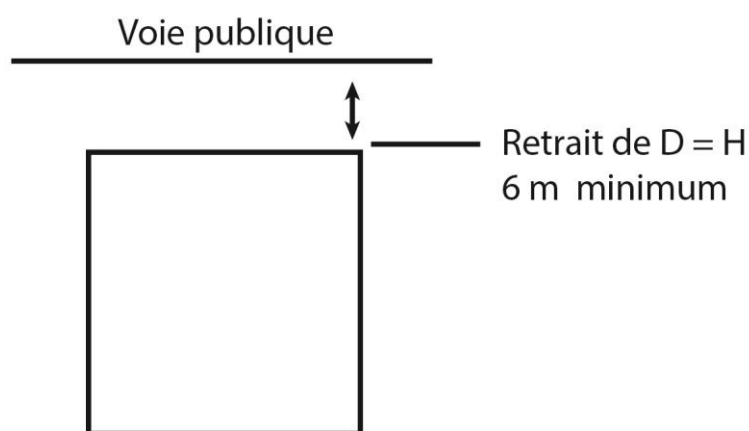
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées

2.1.1.1. Dispositions générales :

- Le nu des façades des constructions doit s'implanter en retrait par rapport à l'alignement des voies ou des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique. Ce retrait sera au moins égal à la hauteur à l'égout du toit du bâtiment avec un minimum de 6 mètres.



- Pour les saillies sur façades sur rue, il s'impose de se référer au règlement de voirie communal (se reporter aux annexes du règlement).

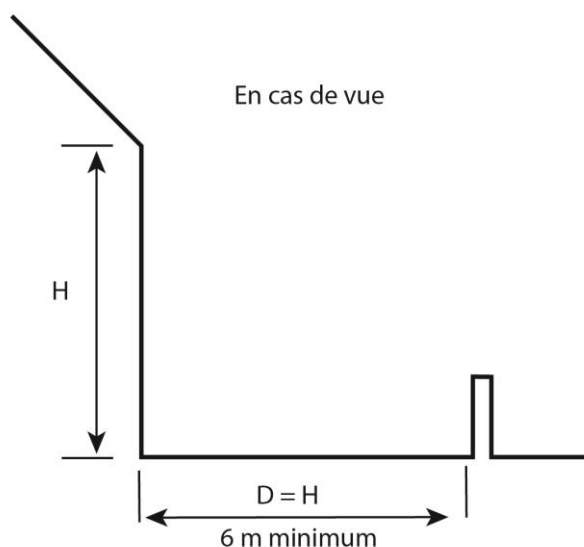
2.1.1.2. Exceptions et adaptations :

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables à la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure tels postes de transformation, station de relevage des eaux, ouvrages de distribution d'eau potable (station de pompage...), abris-bus, pylônes, etc.

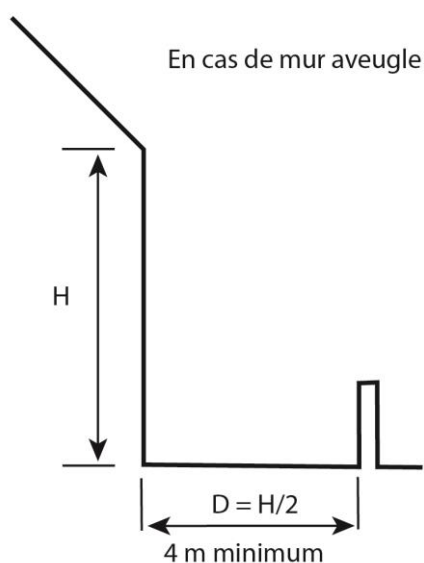
2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.1.2.1. Dispositions générales :

- La distance (D) horizontale de tout point d'une construction (saillie de plus de 0,80 mètre par rapport au plan de la façade tel balcon, terrasse, coursive... incluse) au point le plus proche, au niveau du sol de la limite séparative, doit être au moins égale à $D = H$ (où H est égal à la hauteur à l'égout du toit du bâtiment pris en considération), avec un minimum de 6 mètres.



- Cette distance (D) peut être réduite à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ($H/2$) avec un minimum de 4 mètres pour les parties de murs aveugles. Cette disposition n'est toutefois pas applicable quand la limite de l'unité foncière se confond avec une limite d'une zone UR, UP, UC et UA.



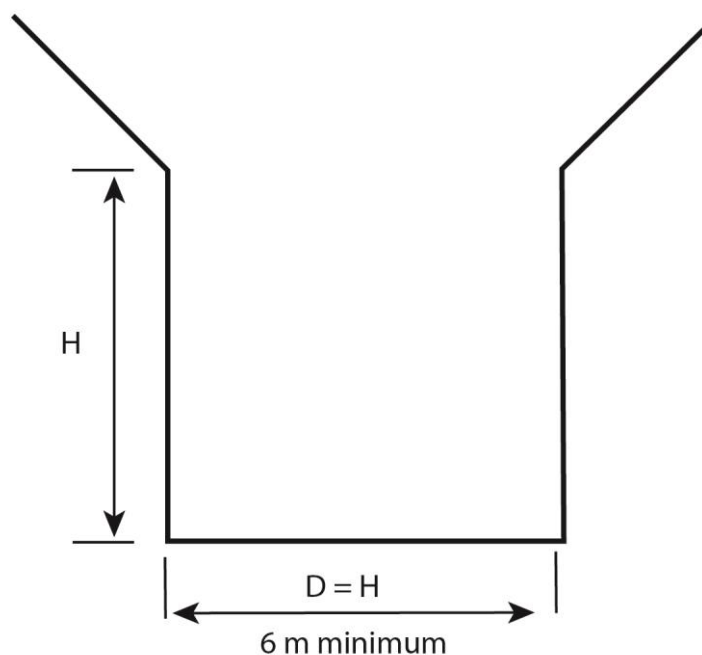
2.1.2.2. Exceptions et adaptations :

- Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables à la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure tels postes de transformation, station de relevage des eaux, ouvrages de distribution d'eau potable (station de pompage...), abris-bus, pylônes, etc.

2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux constructions situées sur la même propriété

2.1.3.1. Dispositions générales

- La construction de plusieurs bâtiments contigus ou non contigus est autorisée sur une même unité foncière.
- La distance entre tout point de la ou des constructions implantée(s) sur une même unité foncière ne pourra être inférieure à la hauteur à l'égout du toit du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 6 mètres ($D = H$ avec 6 mètres minimum).



2.1.3.2. Exceptions et adaptations

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- à la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure tels poste de transformation, station de relevage des eaux, ouvrages de distribution d'eau potable (station de pompage...), abris-bus, pylônes, etc.
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.1.4. Emprise au sol des constructions

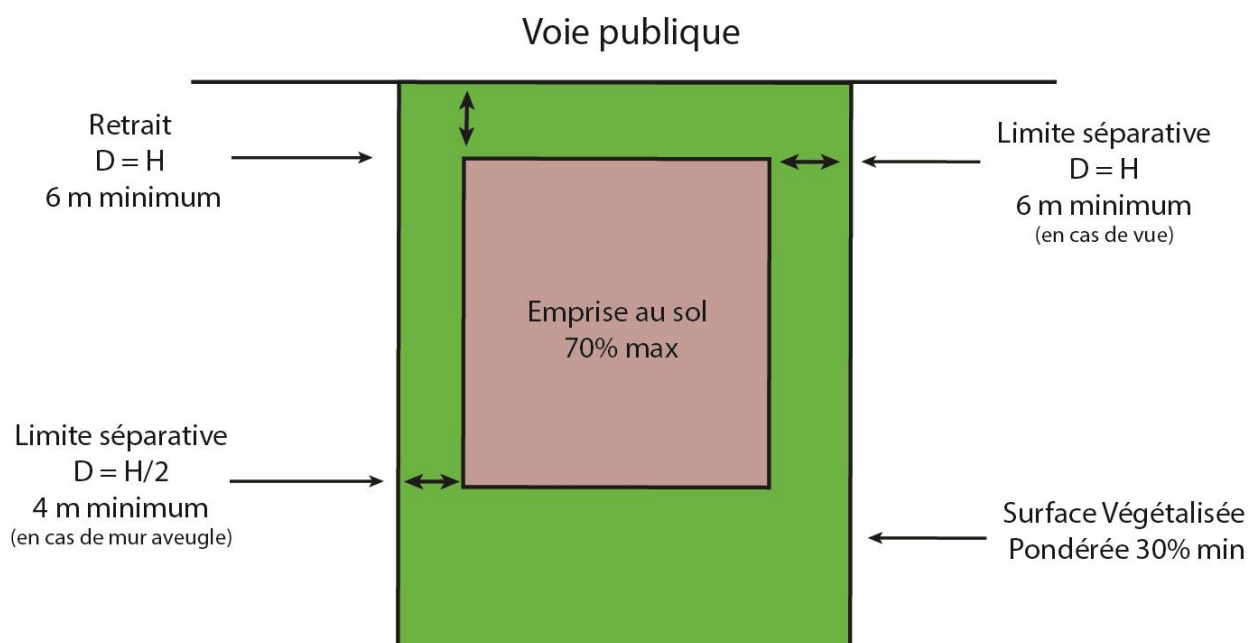
2.1.4.1. Dispositions générales

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

2.1.4.2. Exceptions et adaptations

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- à la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure tels poste de transformation, station de relevage des eaux, ouvrages de distribution d'eau potable (station de pompage...), abris-bus, pylônes, etc.
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics.



2.1.5. Hauteur des constructions

2.1.5.1. Dispositions générales :

- Pour les constructions autorisées à destination d'habitat, la hauteur maximale est de 5 mètres.
- Pour les autres destinations des constructions, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 15 mètres.

2.1.5.2. Exceptions et adaptations :

- Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :
 - à la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure tels poste de transformation, station de relevage des eaux, ouvrages de distribution d'eau potable (station de pompage...), abris-bus, pylônes, etc...
 - aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Sont exclus du calcul de la hauteur les ouvrages techniques, cheminées et autres dispositifs permettant notamment l'exploitation des énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques, éoliennes...) ou la récupération des eaux pluviales (citernes), dans une limite de 3 mètres de hauteur supplémentaire par rapport à la hauteur maximale autorisée.

2.1.6. Bonus de constructibilité environnemental

Il n'est pas permis de bonus de constructibilité.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R111-27 du code de l'urbanisme).

2.2.1. Dispositions générales :

- Le développement horizontal des bâtiments devra être privilégié.
- Une attention particulière sur la diversité des volumes et de l'épannelage, sur l'utilisation des matériaux et des couleurs devra être portée afin que les constructions et les clôtures présentent une qualité architecturale. De plus, les constructions et les clôtures devront être en harmonie avec l'environnement avoisinant.
- Le recours à des matériaux et des mises en œuvres innovants en matière d'aspect et de techniques de construction, liés au choix d'une démarche relevant de la Performance Environnementale sera admis, sous réserve de s'intégrer qualitativement dans le paysage.
- Les antennes seront implantées sur les toitures ou sur les façades, de manière à ne pas être visibles depuis les voies publiques. Sur les toitures terrasses, elles seront implantées de manière privilégiée en zone centrale, à une distance de l'acrotère au moins égale à 2 fois la hauteur de l'antenne, mesurée entre le niveau de la toiture terrasse à l'acrotère et le point le plus haut de l'antenne.
- Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres, devront être intégrés dans les murs des constructions ou des clôtures.
- Les ouvrages et locaux techniques tels que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, de ventilation, sorties de secours, locaux ordures ménagères ... doivent faire partie de la composition volumétrique d'ensemble, et ne pas être laissés apparents.
- Les locaux destinés au stockage des conteneurs, adaptés à la collecte sélective des déchets ménagers, devront être intégrés dans les constructions principales et seront facilement accessibles/sur le cheminement des habitants. En cas d'impossibilité, notamment dans le cas d'une construction existante, ils seront réalisés dans une annexe dont l'implantation prendra en compte le bâti et les plantations existantes avoisinantes.
- Les branchements et installations seront obligatoirement réalisés en souterrain, ou bien intégrés au volume des bâtiments, sauf pour des installations existantes ou en cas de contraintes

techniques justifiant une autre implantation. Ainsi, aucune canalisation ne doit être apparente en façade ; les coffrets d'alimentation électrique doivent être correctement intégrés dans la composition générale de la façade ou de la clôture. Les câbles éventuellement fixés en façade doivent être dissimulés en fonction des éléments de composition de cette façade (sur le dessus d'une corniche, d'un chéneau, d'un bandeau...).

- Les éventuels quais de déchargement devront par ailleurs être implantés de telle manière qu'ils soient peu visibles depuis la voie publique.
- Dans le cas où le bâtiment projeté présente une façade de longueur notablement supérieure à celles des façades environnantes, le traitement architectural de la façade devra s'harmoniser au rythme des bâtiments bordant la voie et présenter des ruptures architecturales dans leur traitement, afin d'éviter une uniformité d'aspect.
- Les aires de stationnement en surface seront obligatoirement réalisées par petites unités séparées par des espaces plantés : des entités comprenant un maximum de 50 places d'un seul tenant avec des séparations paysagères (bandes enherbées et plantées) entre chacune des entités.
- Le traitement des constructions annexes doit être en harmonie avec la construction principale. Ainsi, s'ils existent, les silos de stationnement doivent bénéficier d'un traitement architectural de qualité.

2.2.2. Aspects extérieurs :

- En façade sur les voies de circulation publique, les bâtiments devront marquer des fractionnements volumétriques afin de rompre avec l'aspect monolithique. Les bâtiments pourront notamment marquer une différence architecturale en fonction de leurs usages internes tant au niveau des matériaux, de la polychromie,...
- Les différents murs d'une construction ou d'un ensemble de bâtiments doivent être traités avec le même soin.

2.2.3. Toitures :

- Les toitures à double ou à multiples pentes sont autorisées. Chaque pente marquera un angle minimum de 30 degrés par rapport à l'horizontale.
- Dans le cas de toitures terrasses, un projet de toiture sera systématiquement présenté : l'ensemble des installations techniques y fera l'objet d'un projet étudié avec soin, voire en continuité des parements horizontaux utilisés à cet effet.
- Les surfaces destinées à la captation d'énergie (films ou panneaux photovoltaïques, panneaux solaires thermiques) feront partie du projet présenté. Leur bonne « intégration » conduira donc nécessairement à les intégrer de manière qualitative sur la toiture.

- Les couvertures apparentes, en plaques ondulées ainsi que celles en papier goudronné sont interdites.
- Les toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités avec soin.

2.2.4. Matériaux et couleurs :

- Les matériaux et couleurs utilisés en façades et couvertures seront choisis de telle sorte qu'ils conservent leurs aspects d'origine dans le temps. Les couleurs utilisées pour les bâtiments techniques seront le plus neutre possible.
- Sont notamment interdits l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement (briques creuses, parpaing,...) ainsi que l'emploi de plaques de bardage en fibrociment.

2.2.5. Equipements et installations liées à la distribution d'énergie :

- Les équipements et installations liés à la distribution d'énergie doivent s'harmoniser avec les constructions environnantes.
- Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et des revêtements.

2.2.6. Locaux techniques et citernes :

- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, les zones de dépôts ainsi que les installations similaires doivent être au maximum intégrés : masqués par des écrans de verdure, être placées en des lieux où ils sont peu visibles depuis les voies publiques.
- Les locaux techniques (coffrets techniques...) doivent intégrer au maximum la composition architecturale du bâtiment ou de la clôture.
- Lorsque pour des raisons de contraintes techniques et de sécurité, ceux-ci doivent être éloignés de toute construction ou autre installation, ils seront rendus invisibles par un écran végétal de plantations locales diversifiées.

2.2.7. Clôture :

- Les clôtures sont obligatoirement constituées de haies végétales ou de dispositifs à claire-voie légers de type grillage ou de panneau de grillage rigide, doublés de plantations variées choisies de préférence parmi les essences citées en annexe du présent règlement. Toutefois en limite de la zone N les clôtures pleines sont autorisées.

- La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres. Des hauteurs différentes peuvent être admises en fonction de contraintes spécifiques à la nature de l'activité.
- Dans tous les cas, l'implantation des clôtures ne doit pas gêner la visibilité tant au niveau de l'accès à la voie de circulation (sorties des établissements), qu'aux carrefours de voies ouvertes à la circulation.
- L'installation de clôtures acoustiques/phoniques de type mur plein est autorisée en limites séparatives entre les secteurs liés à l'habitat et les autres destinations.
- Des passages seront créés en pieds de clôture, notamment sur les limites séparatives, afin de permettre le passage de la petite faune locale.

2.2.8. Éléments liés aux performances énergétiques et environnementales

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée.

Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés et présentant une majorité de pièces de vie exposées au Sud.

Le choix de l'implantation, des volumétries des constructions et des ouvertures en façade privilégie la recherche d'une performance énergétique pour le confort d'hiver comme pour le confort d'été et la réduction des consommations d'énergie. Les formes simples et une compacité maximale sont recherchées afin d'optimiser la performance énergétique des constructions.

Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales, l'économie d'énergie et la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de la construction sont intégrés à la conception générale du projet afin d'éviter une dénaturation de l'harmonie des volumes de la construction et de son esthétique.

L'isolation par l'extérieur des constructions existantes est réalisée avec des matériaux pérennes et dont la nature ainsi que l'aspect sont en harmonie avec la construction. Les matériaux biosourcés et d'origine locale sont à privilégier. Les travaux d'isolation par l'extérieur sur le bâti existant privilégient des matériaux renouvelables. Ils respectent les qualités et caractéristiques architecturales de la construction, tout en recherchant une cohérence et une exigence qualitative, tant dans la nature que dans l'aspect et la mise en œuvre des matériaux employés. Une attention particulière doit être portée aux raccordements aux constructions contiguës.

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- à la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure tels poste de transformation, station de relevage des eaux, ouvrages de distribution d'eau potable (station de pompage...), abris-bus, pylônes, etc.
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.3.1. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Il n'est pas fixé de règle.

2.3.2. Traitement environnemental et paysager des abords des constructions

2.3.2.1. Dispositions générales :

- Il est mis en place une disposition destinée à favoriser les espaces libres plantés ainsi que tous les autres supports extérieurs naturels de biodiversité, par la prise en compte d'une « Surface Végétalisée Pondérée » (cf. calcul au §.2 ci-après). Celle-ci sera équivalente à 30% de la surface l'unité foncière. Les dispositifs de revêtement permettant l'infiltration des eaux de pluies (evergreen) constituent une surface végétalisée.
- Les aménagements de l'ensemble des espaces et supports végétalisés extérieurs doivent faire l'objet d'un projet détaillé, annexé à la demande d'autorisation de construire.
- Un arbre à grand développement devra être planté pour 150m² d'espace en pleine terre (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre obtenu pour l'application de cette règle sera arrondi au nombre entier supérieur.
- Les plantations doivent être implantées dans le respect de l'article 671 du Code Civil.
- Il est recommandé d'éviter la plantation d'espèces végétales allergisantes.
- Les aires de stationnement de surface, selon qu'elles sont plantées en pleine terre ou sur ouvrage, doivent être plantées à raison d'un arbre à petit développement pour 6 places de parking, et de dimensions minimales 20/25. Les plantations devront être réparties de façon homogène sur l'ensemble de l'aire.
- Les dalles couvrant des parcs de stationnement et autres constructions en sous-sol devront recevoir une épaisseur de terre végétale au moins égale à :
 - 50 centimètres pour les surfaces engazonnées ou plantées d'arbustes.
 - Les zones d'arbres à petit développement devront être de 3 m³.

- Les zones d'arbres à moyen et grand développement devant être de 5 à 6 m³.
- Les arbres doivent présenter une taille minimale de 2 mètres à la plantation et une circonférence de 20/25.
- Les aires de stockage, de dépôts ainsi que les citernes de gaz liquéfié ou de mazout et autres installations techniques non adjacents à la construction principale doivent être masquées par des écrans de verdure comportant des arbres et/ou arbustes d'essences diversifiées choisies de préférence parmi celles proposées en annexe du présent règlement.

2.3.2.2. Calcul de la « Surface Végétalisée Pondérée » :

- Pour le calcul de la « Surface Végétalisée Pondérée », les surfaces des différents supports extérieurs faisant l'objet d'un traitement végétal pourront être cumulées et seront affectés d'un coefficient en fonction de leur nature :
 - 1,5 pour les espaces en pleine terre ;
 - 0,5 pour les espaces verts sur terrasse, les espaces verts sur dalle et les murs ou façades aménagés pour être végétalisés (avec, respectivement, une épaisseur minimale de terre végétale de 50 centimètres et de 20 centimètres).

Exemples d'application :

Une unité foncière de 10 000 m² de surface sur laquelle sera réalisé un programme de 5 000 m² d'industrie : la « Surface Végétalisée Pondérée » obligatoire sera donc au minimum de 30% de 10 000 m² soit 3 000 m². L'opération satisfera à la réglementation par exemple en réalisant :

- 1 000 m² de pleine terre (soit en application de la pondération un équivalent de $1\,000 * 1,5 = 1\,500\text{ m}^2$) ;
- 2 500 m² de toiture végétalisée (soit en application de la pondération un équivalent de $0,5 * 2\,500 = 1\,250\text{ m}^2$)
- 500 m² de surface de murs ou de façades végétalisés (soit en application de la pondération un équivalent de $0,5 * 500 = 250\text{ m}^2$)

Soit un total de $1\,500 + 1\,250 + 250 = 3\,000\text{ m}^2$

2.3.2.3. Marges d'isolement plantées :

- Les marges spéciales d'isolement prévues en limite de la zone, telles qu'elles figurent au plan de zonage, doivent comporter au moins deux rangées d'arbres à haut ou moyen développement pour former un écran.
- Peuvent y être également autorisés :
 - Les pavillons de gardiens, poste de transformations ;
 - L'aménagement d'aires de parcs de stationnement pour voitures automobiles de tourisme.

2.4. Stationnement

2.4.1. Changement de destination de locaux :

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Le nombre de nouvelles places de stationnement à réaliser sera égal à la différence entre le nombre de places nécessaires aux constructions, après les travaux envisagés, et le nombre de places existant aux constructions avant ces travaux en respectant les nouvelles normes.

La réalisation de ces places supplémentaires ne sera exigée que si l'application de la règle exposée ci-dessus, induit la création de plus de 2 places de stationnement, lesquelles ne seront pas commandées.

2.4.2. Aménagement et travaux sur constructions existantes :

Lors de travaux d'aménagement ou d'extension de locaux à usage d'habitation visant à créer au moins un logement, les normes définies ci-avant dans le §. « Nombre d'emplacements requis », s'appliqueront pour chaque logement créé.

Lors de travaux d'aménagement ou d'extension d'autres locaux, les normes définies ci-avant dans le §. « Nombre d'emplacements requis », ne s'appliqueront qu'à la surface nouvellement créée.

En cas de travaux d'aménagement entraînant la suppression de places de stationnement, ces places devront être rétablies sur la parcelle.

2.4.3. Obligations minimales de création d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés

2.4.3.1. Accessibilité des stationnements aux handicapés, aux personnes à mobilité réduite, aux personnes à besoins spécifiques :

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions du décret n°2006-1659 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics pris en application de l'article 46 de la loi du 11 février 2005 et de l'arrêté du 15 janvier 2007 portant application de ce décret. Les dimensions de chaque place de stationnement pour personne à mobilité réduite ne pourront pas être inférieures à 3,3 mètres x 5 mètres.

2.4.3.2. Réalisation de parc de stationnement :

Le stationnement de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles ou aux travaux sur constructions existantes doit être assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain propre à l'opération ou dans son environnement immédiat (au maximum 50 mètres des limites de l'unité foncière). Toutefois, afin de faciliter l'accès aux personnes à mobilité réduite, pour les constructions destinées en tout ou partie à l'habitat, un minimum de 5% des places sera obligatoirement réalisé sur le terrain d'assiette de l'opération.

2.4.3.3. Traitement des eaux de parkings :

Les eaux issues des parkings seront traitées conformément aux règlements en vigueur.

2.4.3.4. Impossibilité de réaliser des places de stationnement

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du présent article « 2.4 Stationnement », il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (à moins de 300 mètres de la construction principale, cette distance étant mesurée selon l'axe des voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation générale, entre l'accès au terrain des constructions projetées, et l'accès au terrain sur lequel les places de stationnement seront réalisées), soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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

2.4.3.5. Caractéristiques des places de stationnement

Quelle que soit la destination des constructions, sauf mention spécifique pour l'habitat (cf. ci-après), le stationnement se fera soit en sous-sol, soit à rez-de-chaussée (ou au niveau du sol). Les silos de stationnement sont donc interdits.

Les places de stationnement en extérieur pourront être réalisées en matériaux perméables.

2.4.3.6. Accès aux places de stationnement :

- Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 4 premiers mètres à partir de l'alignement existant ou futur de la voie, ou bien à partir du haut de la rampe en cas d'accès sur la parcelle, ne doit pas dépasser 5%.
- Les aires de stationnement et les batteries de garages ne doivent pas présenter plus de deux issues sur une même voie publique.

2.4.3.7. Dimensions des places de stationnement :

	Automobiles
Longueur utile	5,00 m
Largeur utile	2,50 m
Dégagement	6,00 m
Surface minimale par emplacement (accès et dégagements compris).	27,50 m ²

2.4.3.8. Nombre d'emplacements requis :

Pour le calcul du nombre de places de stationnement nécessaires à une opération, le nombre obtenu par l'application des normes définies ci-après, sera dans tous les cas, arrondi au nombre entier immédiatement supérieur.

2.4.3.8.1. Dispositions applicables pour l'habitation

Les places commandées (places doubles) sont interdites.

▪ Nombre de places véhicules imposées :

Il est réalisé au minimum :

- 1 place de stationnement véhicule par tranche engagée de 60 m² de surface de plancher de construction, avec un minimum de 1 place par logement.

2.4.3.8.2. Dispositions applicables pour les commerce et activités de service

2.4.3.8.2.1. Artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle:

Lorsque les locaux sont situés en rez-de-chaussée, en étage ou en sous-sol d'immeubles d'habitation, le nombre d'emplacements est calculé en prenant en compte séparément la surface de plancher de chaque local, à condition qu'ils ne puissent être réunis.

	Automobiles	2 roues motorisées
Surfaces : - Surface de plancher ≤ 150 m ²	Non réglementé sauf dans les secteurs définis sur le plan de zonage du P.L.U. : 1 place pour 60 m ² de surface de plancher	1 emplacement par tranche de 5 places automobiles requises
- 150 m ² ≤ Surface de plancher ≤ 1 000 m ²	1 place pour 60 m ² de surface de plancher	
- Surface de plancher ≥ 1 000 m ²	1 place pour 40 m ² de surface de plancher	

- Sauf en cas d'impossibilité technique, une aire de stationnement des véhicules de livraison devra être prévue en dehors des voies publiques pour les constructions de commerces et d'artisanat d'une superficie supérieure à 150 m², à raison de 10 % de la surface de plancher avec un minimum de 100 m².

2.4.3.8.2.2. Hébergement hôtelier et touristique :

Automobiles et car	2 roues motorisées
1 place véhicule par chambre 1 aire d'autocar / tranche complète de 100 chambres	Non réglementé

2.4.3.8.2.3. Cinéma :

- 1 place pour trois places de spectateur

2.4.3.8.3. Equipements d'intérêt collectif et services publics

Il n'est pas fixé de normes de stationnement automobiles pour les équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception des normes fixés pour les personnes à mobilités réduites par le code de la construction et de l'habitation.

2.4.3.8.4. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

2.4.3.8.4.1. Bureaux

Lorsque les locaux sont situés en rez-de-chaussée d'immeubles d'habitation, le nombre d'emplacements est calculé en prenant en compte séparément la surface de plancher de chaque local, à condition qu'ils ne puissent être réunis.

Automobiles	2 roues motorisées
1 place pour 75 m ² de surface de plancher	1 place / 100 m ² de surface de plancher

Au-dessus de 300 m² de surface de plancher, le stationnement pour les livraisons devra se réaliser sur la parcelle.

Il sera exigé une place de stationnement automobile pour 45 m² de surface de plancher pour les constructions situées à moins de 500 mètres d'une gare.

2.4.3.8.4.2. Construction à destination d'industrie, d'entrepôt ou de centre des congrès et d'exposition

Sauf en cas d'impossibilité technique, le stationnement des véhicules de livraison devra être prévu en dehors des voies publiques.

Automobiles	2 roues motorisées
1 place pour 200 m ² de surface de plancher	1 place / 200 m ² de surface de plancher

2.4.3.9. Mutualisation des places de stationnement à créer

Les places de stationnement de projets de constructions situés sur une ou plusieurs unités foncières qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager peuvent être réalisées au sein d'une construction ou d'un ouvrage commun dès lors que ce dernier se situe dans un rayon de 500 mètres à compter de chaque construction bénéficiant de cette mutualisation.

Dans le cas de la réalisation d'un parc de stationnement mutualisé, tel qu'il est visé ci-dessus, dès lors que le programme des constructions concerné présente une mixité de destinations telles que habitation, bureaux, commerces, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, hébergement hôtelier, le nombre de places à réaliser, en application des dispositions du présent article, peut être diminué à hauteur du nombre de places pouvant faire l'objet d'une utilisation alternative dans la journée et en fin de semaine. Une rampe unique sera privilégiée.

Cette réduction du nombre de places à réaliser est quantifiée et justifiée au regard de données chiffrées fondées sur la nature de la mixité du programme des constructions concerné.

2.4.4. Obligations minimales de création d'infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos

2.4.4.1. Modalités de réalisation des places de stationnement

L'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et facilement accessible depuis l'espace public comme depuis l'intérieur de la construction, sans marche à franchir.

Il est situé de préférence au rez-de-chaussée de la construction, ou au premier sous-sol s'il dispose d'un accès protégé des mouvements des véhicules à moteur. Il peut également être réalisé à l'extérieur de la construction, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur le même terrain que la construction.

2.4.4.2. Dispositions applicables pour l'habitation

Les immeubles doivent comporter des places dédiées aux vélos. Ces places devront être réalisées dans un local clos et couvert, intégré à l'immeuble, aisément accessible depuis la rue et muni d'accroches vélo.

	Vélos
Logement : Studio et 2 pièces	0,75 m ² par logement avec une superficie minimale de 3 m ²
Logement > 2 pièces	1,5 m ² par logement avec une superficie minimale de 3 m ²

2.4.4.3. Dispositions applicables pour les bureaux

Il est créé :

- 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher

2.4.4.4. Dispositions applicables pour les activités ou commerces de plus de 500 m² de surface de plancher

Il est créé :

- Au minimum une place pour dix employés ;
- Le cas échéant, une aire de stationnement pour les visiteurs.

Il n'est pas fixé de règle pour les hébergements hôteliers et touristiques.

2.4.4.5. Dispositions applicables pour équipements publics

L'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélo correspondant à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment. Ce nombre est calculé sur déclaration du maître d'ouvrage. Le cas échéant, il sera prévu une aire de stationnement pour les visiteurs.

2.4.4.6. Dispositions applicables pour l'industrie :

Il est créé :

- 1 place / 200 m² de surface de plancher
- Le cas échéant, une aire de stationnement pour les visiteurs.

3. Equipements et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Rappels :

1. Sont considérées comme voies pour l'application du présent article, les infrastructures affectées à la circulation terrestre, existantes ou à créer, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, y compris leurs dépendances, liaisons piétonnières et/ou cyclables incluses.
2. Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur un fond voisin, ou éventuellement obtenue par l'application de l'article 686 du Code Civil.
3. Les accès doivent présenter des caractéristiques qui permettent de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers des voies publiques et des utilisateurs de ces accès, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, dans les conditions de l'article R 111-5 du Code de l'Urbanisme et des règlements en vigueur. Cette sécurité s'apprécie compte tenu notamment de la disposition des accès, de leur configuration, de l'intensité et de la nature de la circulation.

3.1.1. Voies d'accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès doivent respecter une largeur minimale fixée à 3,50 mètres. La largeur de l'accès doit être adaptée à la nature de l'opération.
- Les accès sont limités au strict besoin de l'opération.
- L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Les accès automobiles doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur une des voies présentant une gêne ou un risque prépondérant pour la circulation peut être interdit.
- La localisation des accès peut être imposée en vue de la conservation des plantations d'alignement et des ouvrages publics situés sur la voie.

- La longueur cumulée des voies en impasse et accès particulier peut excéder 50 mètres à condition uniquement de réaliser des aménagements confortables pour les piétons (grâce à au moins un trottoir de 1,5 mètre de large) et qu'elles disposent d'un éclairage satisfaisant.
- Aucun accès automobile et/ou vélo et/ou piéton d'une opération quelle qu'elle soit ne pourra se faire directement sur un parc, un square ou un jardin public.
- Un seul accès est autorisé par tranche engagée de 15 mètres de linéaire de façade sur rue.
- Cas d'un accès présentant une pente : celui-ci devra, au débouché sur la voie, aménager sur la parcelle privative une section de 4 mètres de long minimum à partir de l'alignement dont la pente n'excédera pas 5 %.

3.1.2. Voirie

- Accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite : Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries et accès doivent respecter les prescriptions en vigueur.
- Toutes les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :
 - être adaptées aux activités qu'elles sont amenées à desservir,
 - être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des ordures, d'y avoir libre accès et circulation,
 - assurer la sécurité des piétons.

Par conséquent, la destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

- Les voies à créer doivent être réalisées à partir des voies publiques existantes.
- Toute nouvelle voirie devra prendre en compte les modes doux des déplacements, en particulier comprendre l'aménagement d'un cheminement confortable pour les piétons.
- Les parties de voies en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des services de secours et d'incendie, avec un rayon de giration de 11 mètres.

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.
- La protection des réseaux d'eau publics et privés doit être assurée par des dispositifs de non retour conformes à la norme antipollution.

3.2.2. Réseaux de chaleur

Lorsqu'il existe un réseau de chaleur, le raccordement au réseau est obligatoire à l'intérieur des périmètres de développement prioritaire lorsque la puissance pour le chauffage, la climatisation ou la production d'eau chaude est supérieure à 30 kWatts. (Loi du 15/07/1980 art. 5 et 7 modifié par la loi Grenelle).

Afin de renforcer l'efficacité énergétique par la réduction des gaz à effet de serre et la mobilisation des énergies renouvelables, les constructions nouvelles doivent tendre vers des objectifs ambitieux tels que favoriser des techniques et des matériaux renouvelables (bois, géothermie) et de récupération (incinération de déchets, biogaz).

3.2.3. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions ou installations nouvelles devront comporter les infrastructures nécessaires à leur branchement sur les réseaux de communication existants ou projetés :

- les réseaux traditionnels publics (téléphone, télex, liaisons spécialisées ...) ;
- les réseaux câblés de radiotélévision publics.

Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

L'ensemble des logements devront également être équipés pour un raccordement futur.

Le raccordement des constructions aux réseaux de communication câblés et de distributions d'énergie doit être effectué en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Conformément au Code de la Construction et de l'Habitation, le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs à usage professionnel, de logement collectif ou mixte est obligatoire. Il est imposé pour toute nouvelle construction susceptible d'induire un tel besoin à l'avenir.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à ne pas être visibles depuis un espace public.

3.3. Assainissement

3.3.1. Raccordement et déversement des eaux dans le réseau public d'assainissement

Les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées sont distincts. La collecte des eaux dans la parcelle, de la même manière que le rejet, doivent respecter l'obligation de séparativité des réseaux.

D'une manière générale, il s'agira de se conformer au règlement d'assainissement intercommunal ou du syndicat d'assainissement concerné.

Toutefois, le raccordement au réseau public devra être conforme aux dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels.

3.3.2. La gestion des eaux usées

- Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau public.
- L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les noues et les cours d'eau.
- Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel, liées aux activités autorisées, doivent être couvertes afin que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau collectif d'assainissement après passage dans un débourbeur-déshuileur.
- L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement sera subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

3.3.3. La gestion des eaux pluviales

- Lorsque le réseau collectif existe, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux dans ce réseau.
- En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements sur le terrain ne devront en aucun cas :
 - modifier l'exutoire des eaux pluviales, sauf justification par une étude réalisée sur l'impact de la modification ;
 - augmenter leur débit;

- altérer leur qualité.

(Confère règlement intercommunal d'assainissement)

- L'imperméabilisation des sols devra être limitée et les dispositifs de rétention et d'infiltration des eaux adaptés à chaque cas. Dans tous les cas, les dispositifs permettant l'absorption naturelle dans le sol (infiltration par puits filtrants de type puisards, tranchées drainantes, bassin de rétention et d'infiltration ou espaces verts aménagés), le ralentissement du ruissellement de surface (toitures terrasses...), les stockages ponctuels (bassin paysager, noues...) et les dispositifs de récupération des eaux pour réutilisation (arrosage...) seront privilégiés, dans le respect des réglementations en vigueur, du règlement intercommunal d'assainissement et du règlement départemental d'assainissement. La récupération des eaux pluviales est soumise aux prescriptions de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

3.4. Collecte des déchets :

- Il est obligatoire de définir un espace dimensionné selon les besoins pour la mise en place d'un système de collecte et de tri des déchets ;
- L'implantation de bornes enterrées sur le domaine privé de l'opération sera privilégiée lorsque cela est possible ;
- Le local devra être intégré à la construction principale sauf en cas d'impossibilité technique ;
- Les locaux pourront être mutualisés dans le cas où un même bâtiment comprendrait plusieurs cellules différentes.

Règlement

Dispositions applicables à la zone UJ

SOMMAIRE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UJ	4
<u>1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS</u>	<u>5</u>
1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS	5
1.1.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	5
1.1.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION.....	5
1.2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	6
1.2.1. MIXITE FONCTIONNELLE	6
1.2.2. MIXITE SOCIALE	6
1.3. SERVITUDES D'URBANISME ET DISPOSITIONS PARTICULIERES	6
1.3.1. LIAISONS POUR MODES DE DEPLACEMENTS ACTIFS	6
<u>2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....</u>	<u>7</u>
2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	7
2.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES	7
2.1.1.1. DISPOSITIONS GENERALES :	7
2.1.1.2. EXCEPTIONS ET ADAPTATIONS :	7
2.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	8
2.1.2.1. DISPOSITIONS GENERALES :	8
2.1.2.2. EXCEPTIONS ET ADAPTATIONS :	8
2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX CONSTRUCTIONS SITUEES SUR LA MEME PROPRIETE	9
2.1.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	9
2.1.4.1. DISPOSITIONS GENERALES.....	9
2.1.4.2. EXCEPTIONS ET ADAPTATIONS.....	9
2.1.5. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	9
2.1.6. BONUS DE CONSTRUCTIBILITE ENVIRONNEMENTAL	9
2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	10
2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	11
2.3.1. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS	11
2.3.2. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	11
2.4. STATIONNEMENT	12
2.4.1. CHANGEMENT DE DESTINATION DE LOCAUX :	12
2.4.2. AMENAGEMENT ET TRAVAUX SUR CONSTRUCTIONS EXISTANTES :	12
2.4.3. OBLIGATIONS MINIMALES DE CREATION D'AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES MOTORISES	12
2.4.3.1. ACCESSIBILITE DES STATIONNEMENTS AUX HANDICAPES, AUX PERSONNES A MOBILITE REDUITE, AUX PERSONNES A BESOINS SPECIFIQUES :	12
2.4.3.2. REALISATION DE PARC DE STATIONNEMENT :	12
2.4.3.3. TRAITEMENT DES EAUX DE PARKINGS :	13
2.4.3.4. IMPOSSIBILITE DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT	13
2.4.3.5. CARACTERISTIQUES DES PLACES DE STATIONNEMENT	13
2.4.3.6. ACCES AUX PLACES DE STATIONNEMENT :	13
2.4.3.7. DIMENSIONS DES PLACES DE STATIONNEMENT :	13
2.4.3.8. NOMBRE D'EMPLACEMENTS REQUIS :	14

2.4.3.9. MUTUALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT A CREER	14
2.4.4. OBLIGATIONS MINIMALES DE CREATION D'INFRASTRUCTURES PERMETTANT LE STATIONNEMENT SECURISE DES VELOS	15
2.4.4.1. MODALITES DE REALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT	15
2.4.4.2. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR L'HABITATION	15
2.4.4.3. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES EQUIPEMENTS PUBLICS	15
3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	16
3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES.....	16
3.1.1. VOIES D'ACCES	16
3.1.2. VOIRIE.....	17
3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX	18
3.2.1. EAU POTABLE	18
3.2.2. RESEAUX DE CHALEUR	18
3.2.3. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	18
3.3. ASSAINISSEMENT	19
3.3.1. RACCORDEMENT ET DEVERSEMENT DES EAUX DANS LE RESEAU PUBLIC D'ASSAINISSEMENT	19
3.3.2. LA GESTION DES EAUX USEES	19
3.3.3. LA GESTION DES EAUX PLUVIALES	19
3.4. COLLECTE DES DECHETS :	20

Dispositions applicables à la zone UJ

Précision indicative :

Il s'agit d'une zone réservée au stationnement des caravanes.

Certains terrains de la zone UJ sont concernés par des servitudes d'utilité publique. Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes » des dispositions particulières attachées à ces servitudes et qui s'ajoutent au règlement de zone.

Protections, risques et nuisances :

Terrains soumis aux risques inscrits dans le Plan de Prévention des Risques Naturels.

La commune est concernée par le plan de prévention des risques de mouvements de terrain susceptibles d'être générés par d'anciennes carrières souterraines et par la dissolution du gypse. Ce plan de prévention des risques naturels (PPRN) a été approuvé par arrêté préfectoral le 10 juillet 2015. En application des articles L. 161-1 et R. 151-3 du code de l'urbanisme, cette servitude est annexée au PLU. Le PPRN prescrit des mesures sur les biens existants, les projets nouveaux et des mesures de protection, de prévention et de sauvegarde.

Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres.

Les dispositions de l'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002 s'appliquent. Les usagers prendront connaissance des dispositions qui figurent en annexe du présent règlement.

Risque de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

La carte de retrait-gonflement des sols argileux annexée au PLU matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvement de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux. Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol précisées par la réglementation de la construction.

Risque d'inondation :

Une partie de la zone est concernée par un risque d'inondation.

Risque technologique :

- L'usage actuel ou ancien de terrains situés dans la zone ou à proximité pour des activités potentiellement polluantes implique d'anticiper le risque de pollution pour certains terrains (voir rapport de présentation du PLU). Si l'existence d'une pollution était avérée, il conviendrait de garantir la compatibilité du site avec les usages projetés par la réalisation d'études adéquates et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées.

1. Destination des constructions et usages des sols

1.1. Destinations et sous-destinations

1.1.1. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions et installations à destination :
 - o D'exploitation agricole et forestière ;
 - o De commerce et activités de service ;
 - o D'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire
 - o D'habitat (autres que celles mentionnées à l'article UJ-1.1.2.) ;
- Les décharges de tous déchets, matériaux... ;
- Les dépôts de matériaux à l'air libre, de ferrailles, véhicules hors d'usage ;
- Les exhaussements et affouillements du sol à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article 1.1.2 ;
- L'ouverture ou l'extension de toute carrière ;

1.1.2. Occupations et utilisations du sol admises sous condition

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics liés au fonctionnement de l'aire d'accueil des gens du voyage ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à des travaux autorisés et si les exhaussements ne conduisent pas à créer une surélévation de plus de 60 cm par rapport au niveau du terrain avant travaux en cas de réutilisation des terres issues des affouillements réalisés sur le terrain ;
- Les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés ;
- Dans les secteurs repérés sur le plan de zonage du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN), les projets de constructions devront respecter le règlement du PPRN.

1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

1.2.1. Mixité fonctionnelle

Linéaire commercial :

Il n'est pas fixé de règle.

1.2.2. Mixité sociale

1.2.2.1. Taille minimale des logements

Il n'est pas fixé de règle.

1.2.2.2. Servitude de mixité sociale

Il n'est pas fixé de règle.

1.3. Servitudes d'urbanisme et dispositions particulières

1.3.1. Liaisons pour modes de déplacements actifs

Il n'est pas fixé de règle.

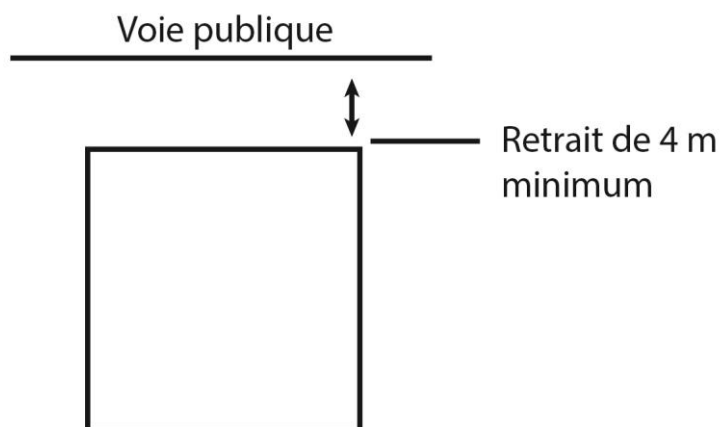
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées

2.1.1.1. Dispositions générales :

Le nu des façades des constructions doit être édifié en retrait d'au moins 4 mètres de la limite d'emprise des voies et des emprises publiques, et des voies privées ouvertes à la circulation publique. Pour les saillies sur façades sur rue, il s'impose de se référer au règlement de voirie communal (se reporter aux annexes du règlement).



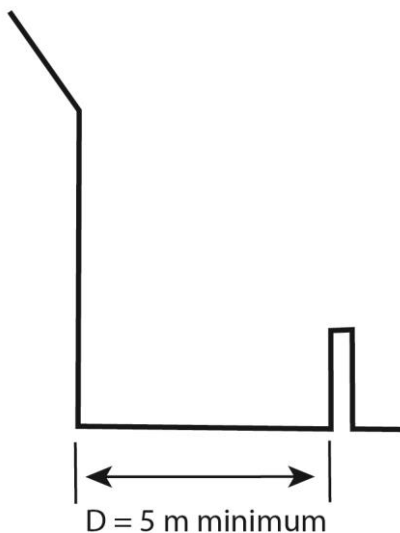
2.1.1.2. Exceptions et adaptations :

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables à la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure tels poste de transformation, station de relevage des eaux, ouvrages de distribution d'eau potable (station de pompage...), abris-bus, pylônes, etc.

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.1.2.1. Dispositions générales :

La distance (D) horizontale de tout point d'une construction (saillie de plus de 0,80 mètre par rapport au plan de la façade tel balcon, terrasse, coursive... incluse) au point le plus proche, au niveau du sol de la limite séparative, doit être au moins égale à 5 mètres.



2.1.2.2. Exceptions et adaptations :

- Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables à la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure tels postes de transformation, station de relevage des eaux, ouvrages de distribution d'eau potable (station de pompage...), abris-bus, pylônes, etc.

2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux constructions situées sur la même propriété

Sans objet.

2.1.4. Emprise au sol des constructions

2.1.4.1. Dispositions générales

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10% de la superficie totale du terrain.

2.1.4.2. Exceptions et adaptations

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- à la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure tels poste de transformation, station de relevage des eaux, ouvrages de distribution d'eau potable (station de pompage...), abris-bus, pylônes, etc.
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.1.5. Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 5 mètres.

2.1.6. Bonus de constructibilité environnemental

Il n'est pas permis de bonus de constructibilité.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. Dispositions générales

Les constructions et installations ne doivent nuire ni par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ni par leur aspect extérieur à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

2.2.2. Éléments liés aux performances énergétiques et environnementales

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée.

Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés et présentant une majorité de pièces de vie exposées au Sud.

Le choix de l'implantation, des volumétries des constructions et des ouvertures en façade privilégie la recherche d'une performance énergétique pour le confort d'hiver comme pour le confort d'été et la réduction des consommations d'énergie. Les formes simples et une compacité maximale sont recherchées afin d'optimiser la performance énergétique des constructions.

Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales, l'économie d'énergie et la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de la construction sont intégrés à la conception générale du projet afin d'éviter une dénaturation de l'harmonie des volumes de la construction et de son esthétique.

L'isolation par l'extérieur des constructions existantes est réalisée avec des matériaux pérennes et dont la nature ainsi que l'aspect sont en harmonie avec la construction. Les matériaux biosourcés et d'origine locale sont à privilégier. Les travaux d'isolation par l'extérieur sur le bâti existant privilégient des matériaux renouvelables. Ils respectent les qualités et caractéristiques architecturales de la construction, tout en recherchant une cohérence et une exigence qualitative, tant dans la nature que dans l'aspect et la mise en œuvre des matériaux employés. Une attention particulière doit être portée aux raccordements aux constructions contiguës.

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

2.3.1. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Il n'est pas fixé de règle.

2.3.2. Traitement environnemental et paysager des abords des constructions

- Les plantations doivent être implantées dans le respect de l'article 671 du Code Civil.
- Les espaces libres représentent au minimum 10 % de la superficie du terrain.
- Les espaces libres doivent être plantés et traités en espaces verts paysagers (jardins, parcs paysager), comportant notamment des arbres de haute tige et des arbustes d'essences diversifiées choisies de préférence parmi celles proposées en annexe du présent règlement.
- Il est recommandé d'éviter la plantation d'espèces végétales allergisantes.

2.4. Stationnement

2.4.1. Changement de destination de locaux :

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Le nombre de nouvelles places de stationnement à réaliser sera égal à la différence entre le nombre de places nécessaires aux constructions, après les travaux envisagés, et le nombre de places existant aux constructions avant ces travaux en respectant les nouvelles normes.

La réalisation de ces places supplémentaires ne sera exigée que si l'application de la règle exposée ci-dessus, induit la création de plus de 2 places de stationnement, lesquelles ne seront pas commandées.

2.4.2. Aménagement et travaux sur constructions existantes :

Lors de travaux d'aménagement ou d'extension de locaux à usage d'habitation visant à créer au moins un logement, les normes définies ci-avant dans le §. « Nombre d'emplacements requis », s'appliqueront pour chaque logement créé.

Lors de travaux d'aménagement ou d'extension d'autres locaux, les normes définies ci-avant dans le §. « Nombre d'emplacements requis », ne s'appliqueront qu'à la surface nouvellement créée.

En cas de travaux d'aménagement entraînant la suppression de places de stationnement, ces places devront être rétablies sur la parcelle.

2.4.3. Obligations minimales de création d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés

2.4.3.1. Accessibilité des stationnements aux handicapés, aux personnes à mobilité réduite, aux personnes à besoins spécifiques :

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions du décret n°2006-1659 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics pris en application de l'article 46 de la loi du 11 février 2005 et de l'arrêté du 15 janvier 2007 portant application de ce décret. Les dimensions de chaque place de stationnement pour personne à mobilité réduite ne pourront pas être inférieures à 3,3 mètres x 5 mètres.

2.4.3.2. Réalisation de parc de stationnement :

Le stationnement de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles ou aux travaux sur constructions existantes doit être assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain propre à l'opération ou dans son environnement immédiat (au maximum 50 mètres des limites de l'unité foncière). Toutefois, afin de faciliter l'accès aux personnes à mobilité réduite, pour les constructions destinées en tout ou partie à l'habitat, un minimum de 5% des places sera obligatoirement réalisé sur le terrain d'assiette de l'opération.

2.4.3.3. Traitement des eaux de parkings :

Les eaux issues des parkings seront traitées conformément aux règlements en vigueur.

2.4.3.4. Impossibilité de réaliser des places de stationnement

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du présent article « 2.4 Stationnement », il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (à moins de 300 mètres de la construction principale, cette distance étant mesurée selon l'axe des voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation générale, entre l'accès au terrain des constructions projetées, et l'accès au terrain sur lequel les places de stationnement seront réalisées), soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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

2.4.3.5. Caractéristiques des places de stationnement

Quelle que soit la destination des constructions, sauf mention spécifique pour l'habitat (cf. ci-après), le stationnement se fera soit en sous-sol, soit à rez-de-chaussée (ou au niveau du sol). Les silos de stationnement sont donc interdits.

Les places de stationnement en extérieur pourront être réalisées en matériaux perméables.

2.4.3.6. Accès aux places de stationnement :

- Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 4 premiers mètres à partir de l'alignement existant ou futur de la voie, ou bien à partir du haut de la rampe en cas d'accès sur la parcelle, ne doit pas dépasser 5%.
- Les aires de stationnement et les batteries de garages ne doivent pas présenter plus de deux issues sur une même voie publique.

2.4.3.7. Dimensions des places de stationnement :

	Automobiles
Longueur utile	5,00 m
Largeur utile	2,50 m
Dégagement	6,00 m
Surface minimale par emplacement (accès et dégagements compris).	27,50 m ²

2.4.3.8. Nombre d'emplacements requis :

Pour le calcul du nombre de places de stationnement nécessaires à une opération, le nombre obtenu par l'application des normes définies ci-après, sera dans tous les cas, arrondi au nombre entier immédiatement supérieur.

2.4.3.8.1. Dispositions applicables pour l'habitation

Les places commandées (places doubles) sont interdites.

2.4.3.8.1.1. Pour les habitations spécifiques

Il est réalisé au minimum :

- 1 place de stationnement par logement locatif social ;

2.4.3.8.1.2. Pour les autres habitations :

▪ Nombre de places véhicules imposées :

Il est réalisé au minimum :

- 1 place de stationnement véhicule par tranche engagée de 60 m² de surface de plancher de construction, avec un minimum de 1 place par logement.

2.4.3.8.2. Equipements d'intérêt collectif et services publics

Il n'est pas fixé de normes de stationnement automobiles pour les équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception des normes fixés pour les personnes à mobilités réduites par le code de la construction et de l'habitation.

2.4.3.9. Mutualisation des places de stationnement à créer

Les places de stationnement de projets de constructions situés sur une ou plusieurs unités foncières qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager peuvent être réalisées au sein d'une construction ou d'un ouvrage commun dès lors que ce dernier se situe dans un rayon de 500 mètres à compter de chaque construction bénéficiant de cette mutualisation.

Dans le cas de la réalisation d'un parc de stationnement mutualisé, tel qu'il est visé ci-dessus, dès lors que le programme des constructions concerné présente une mixité de destinations telles que habitation, bureaux, commerces, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, hébergement hôtelier, le nombre de places à réaliser, en application des dispositions du présent article, peut être diminué à hauteur du nombre de places pouvant faire l'objet d'une utilisation alternative dans la journée et en fin de semaine. Une rampe unique sera privilégiée.

Cette réduction du nombre de places à réaliser est quantifiée et justifiée au regard de données chiffrées fondées sur la nature de la mixité du programme des constructions concerné.

2.4.4. Obligations minimales de création d'infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos

2.4.4.1. Modalités de réalisation des places de stationnement

2.4.4.2. Dispositions applicables pour l'habitation

Les immeubles doivent comporter des places dédiées aux vélos.

	Vélos
Logement : Studio et 2 pièces	0,75 m ² par logement avec une superficie minimale de 3 m ²
Logement > 2 pièces	1,5 m ² par logement avec une superficie minimale de 3 m ²

2.4.4.3. Dispositions applicables pour les équipements publics

L'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélo correspondant à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment. Ce nombre est calculé sur déclaration du maître d'ouvrage. Le cas échéant, il sera prévu une aire de stationnement pour les visiteurs.

3. Equipements et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Rappels :

1. Sont considérées comme voies pour l'application du présent article, les infrastructures affectées à la circulation terrestre, existantes ou à créer, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, y compris leurs dépendances, liaisons piétonnières et/ou cyclables incluses.
2. Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur un fond voisin, ou éventuellement obtenue par l'application de l'article 686 du Code Civil.
3. Les accès doivent présenter des caractéristiques qui permettent de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers des voies publiques et des utilisateurs de ces accès, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, dans les conditions de l'article R 111-5 du Code de l'Urbanisme et des règlements en vigueur. Cette sécurité s'apprécie compte tenu notamment de la disposition des accès, de leur configuration, de l'intensité et de la nature de la circulation.

3.1.1. Voies d'accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès automobiles doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur une des voies présentant une gêne ou un risque prépondérant pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent respecter une largeur minimale fixée à 3,50 mètres. La largeur de l'accès doit être adaptée à la nature de l'opération.
- Les accès sont limités au strict besoin de l'opération.
- L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- La localisation des accès peut être imposée en vue de la conservation des plantations d'alignement et des ouvrages publics situés sur la voie.

- La longueur cumulée des voies en impasse et accès particulier peut excéder 50 mètres à condition uniquement de réaliser des aménagements confortables pour les piétons (grâce à au moins un trottoir de 1,5 mètre de large) et qu'elles disposent d'un éclairage satisfaisant.
- Aucun accès automobile et/ou vélo et/ou piéton d'une opération quelle qu'elle soit ne pourra se faire directement sur un parc, un square ou un jardin public.
- Un seul accès est autorisé par tranche engagée de 15 mètres de linéaire de façade sur rue.
- Cas d'un accès présentant une pente : celui-ci devra, au débouché sur la voie, aménager sur la parcelle privative une section de 4 mètres de long minimum à partir de l'alignement dont la pente n'excédera pas 5 %.

3.1.2. Voirie

- Accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite : il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries et accès doivent respecter les prescriptions en vigueur.
- Toutes les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :
 - être adaptées aux activités qu'elles sont amenées à desservir,
 - être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des ordures, d'y avoir libre accès et circulation,
 - assurer la sécurité des piétons.

Par conséquent, la destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

- Les voies à créer doivent être réalisées à partir des voies publiques existantes.
- Toute nouvelle voirie devra prendre en compte les modes doux des déplacements, en particulier comprendre l'aménagement d'un cheminement confortable pour les piétons.
- Les parties de voies en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des services de secours et d'incendie, avec un rayon de giration de 11 mètres.

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.
- La protection des réseaux d'eau publics et privés doit être assurée par des dispositifs de non retour conformes à la norme antipollution.

3.2.2. Réseaux de chaleur

Lorsqu'il existe un réseau de chaleur, le raccordement au réseau est obligatoire à l'intérieur des périmètres de développement prioritaire lorsque la puissance pour le chauffage, la climatisation ou la production d'eau chaude est supérieure à 30 kWatts. (Loi du 15/07/1980 art. 5 et 7 modifié par la loi Grenelle).

Afin de renforcer l'efficacité énergétique par la réduction des gaz à effet de serre et la mobilisation des énergies renouvelables, les constructions nouvelles doivent tendre vers des objectifs ambitieux tels que favoriser des techniques et des matériaux renouvelables (bois, géothermie) et de récupération (incinération de déchets, biogaz).

3.2.3. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions ou installations nouvelles devront comporter les infrastructures nécessaires à leur branchement sur les réseaux de communication existants ou projetés :

- les réseaux traditionnels publics (téléphone, télex, liaisons spécialisées ...) ;
- les réseaux câblés de radiotélévision publics.

Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

L'ensemble des logements devront également être équipés pour un raccordement futur.

Le raccordement des constructions aux réseaux de communication câblés et de distributions d'énergie doit être effectué en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Conformément au Code de la Construction et de l'Habitation, le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs à usage professionnel, de logement collectif ou mixte est obligatoire. Il est imposé pour toute nouvelle construction susceptible d'induire un tel besoin à l'avenir.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à ne pas être visibles depuis un espace public.

3.3. Assainissement

3.3.1. Raccordement et déversement des eaux dans le réseau public d'assainissement

Les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées sont distincts. La collecte des eaux dans la parcelle, de la même manière que le rejet, doivent respecter l'obligation de séparativité des réseaux.

D'une manière générale, il s'agira de se conformer au règlement d'assainissement intercommunal ou du syndicat d'assainissement concerné.

Toutefois, le raccordement au réseau public devra être conforme aux dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels.

3.3.2. La gestion des eaux usées

- Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau public.
- L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les noues et les cours d'eau.
- Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel, liées aux activités autorisées, doivent être couvertes afin que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau collectif d'assainissement après passage dans un débourbeur-déshuileur.
- L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement sera subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

3.3.3. La gestion des eaux pluviales

- Lorsque le réseau collectif existe, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux dans ce réseau.
- En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements sur le terrain ne devront en aucun cas :
 - modifier l'exutoire des eaux pluviales, sauf justification par une étude réalisée sur l'impact de la modification ;
 - augmenter leur débit ;

- altérer leur qualité.

(Confère règlement intercommunal d'assainissement)

- L'imperméabilisation des sols devra être limitée et les dispositifs de rétention et d'infiltration des eaux adaptés à chaque cas. Dans tous les cas, les dispositifs permettant l'absorption naturelle dans le sol (infiltration par puits filtrants de type puisards, tranchées drainantes, bassin de rétention et d'infiltration ou espaces verts aménagés), le ralentissement du ruissellement de surface (toitures terrasses...), les stockages ponctuels (bassin paysager, noues...) et les dispositifs de récupération des eaux pour réutilisation (arrosage...) seront privilégiés, dans le respect des réglementations en vigueur, du règlement intercommunal d'assainissement et du règlement départemental d'assainissement. La récupération des eaux pluviales est soumise aux prescriptions de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

3.4. Collecte des déchets :

- Il est obligatoire de définir un espace dimensionné selon les besoins pour la mise en place d'un système de collecte et de tri des déchets ;
- L'implantation de bornes enterrées sur le domaine privé de l'opération sera privilégiée lorsque cela est possible ;
- Il est obligatoire de définir un espace dimensionné selon les besoins pour le stockage des encombrants ;
- Le local devra être intégré à la construction principale sauf en cas d'impossibilité technique.

Règlement

Dispositions applicables à la zone N1

SOMMAIRE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N1.....	3
<u>1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS</u>	<u>4</u>
1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS	4
1.1.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	4
1.1.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION.....	4
1.2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	5
1.2.1. MIXITE FONCTIONNELLE	5
1.2.2. MIXITE SOCIALE	5
1.3. SERVITUDES D'URBANISME ET DISPOSITIONS PARTICULIERES	5
1.3.1. LIAISONS POUR MODES DE DEPLACEMENTS ACTIFS	5
<u>2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....</u>	<u>6</u>
2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	6
2.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES	6
2.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	6
2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX CONSTRUCTIONS SITUEES SUR LA MEME PROPRIETE	6
2.1.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	7
2.1.5. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	7
2.1.6. BONUS DE CONSTRUCTIBILITE ENVIRONNEMENTAL	7
2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	8
2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	9
2.3.1. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS	9
2.3.1.1. DISPOSITIONS SPECIFIQUES POUR LA PROTECTION DES ALIGNEMENTS D'ARBRES IDENTIFIES AU PLAN DE ZONAGE (ARTICLE L 151-23) :	9
2.3.2. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	9
2.4. STATIONNEMENT	9
2.4.1. OBLIGATIONS MINIMALES DE CREATION D'AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES MOTORISES	9
2.4.2. OBLIGATIONS MINIMALES DE CREATION D'INFRASTRUCTURES PERMETTANT LE STATIONNEMENT SECURISE DES VELOS	9
<u>3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....</u>	<u>10</u>
3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES.....	10
3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX	10
3.2.1. EAU POTABLE	10
3.2.2. RESEAUX DE CHALEUR	10
3.2.3. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	10
3.3. ASSAINISSEMENT	11
3.3.1. RACCORDEMENT ET DEVERSEMENT DES EAUX DANS LE RESEAU PUBLIC D'ASSAINISSEMENT	11
3.3.2. LA GESTION DES EAUX USEES	11
3.3.3. LA GESTION DES EAUX PLUVIALES	11
3.4. COLLECTE DES DECHETS :	12

Dispositions applicables à la zone N1

Précision indicative :

Il s'agit de zones peu ou pas équipées à protéger en raison de la présence dominante de paysages naturels et de leur intérêt pour la qualité du cadre de vie des Ignymontains. Une ouverture au public est possible. Cette zone abrite un gisement de gypse susceptible d'être exploité en carrière souterraine. Par ailleurs, certains terrains de la zone N1 sont concernés par des servitudes d'utilité publique et des prescriptions liées à la présence de zones de danger du fait de la présence de canalisations de transport de matières dangereuses. Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes » des dispositions particulières attachées à ces servitudes et ces zones de danger et qui s'ajoutent au règlement de zone.

Ce secteur est concerné par une orientation d'aménagement et de programmation.

Protections, risques et nuisances :

Terrains soumis aux risques inscrits dans le Plan de Prévention des Risques Naturels.

La commune est concernée par le plan de prévention des risques de mouvements de terrain susceptibles d'être générés par d'anciennes carrières souterraines et par la dissolution du gypse. Ce plan de prévention des risques naturels (PPRN) a été approuvé par arrêté préfectoral le 10 juillet 2015. En application des articles L. 161-1 et R. 151-3 du code de l'urbanisme, cette servitude est annexée au PLU. Le PPRN prescrit des mesures sur les biens existants, les projets nouveaux et des mesures de protection, de prévention et de sauvegarde.

Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres.

Les dispositions de l'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002 s'appliquent. Les usagers prendront connaissance des dispositions qui figurent en annexe du présent règlement.

Risque de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

La carte de retrait-gonflement des sols argileux annexée au PLU matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvement de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux. Dans ces secteurs, il importe de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol précisées par la réglementation de la construction.

Risque d'inondation :

Une partie de la zone est concernée par un risque d'inondation.

Risque technologique :

- L'usage actuel ou ancien de terrains situés dans la zone ou à proximité pour des activités potentiellement polluantes implique d'anticiper le risque de pollution pour certains terrains (voir rapport de présentation du PLU). Si l'existence d'une pollution était avérée, il conviendrait de garantir la compatibilité du site avec les usages projetés par la réalisation d'études adéquates et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées.
- Une partie de la zone est exposée au risque lié au transport de matières dangereuses.

1. Destination des constructions et usages des sols

1.1. Destinations et sous-destinations

1.1.1. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions et installations à destination :
 - D'exploitation agricole et forestière ;
 - De commerce et activités de service ;
 - D'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ;
 - D'habitat ;
- La pratique du camping, en dehors des terrains aménagés à cet effet ;
- L'aménagement de terrains de camping et de parcs de résidences légères de loisirs ;
- Les installations de caravanes ou habitations légères de loisirs en dehors des terrains aménagés à cet effet ;
- Les garages collectifs de caravanes et de résidences légères de loisirs ;
- L'aménagement d'aires de stationnement pour les gens du voyage ;
- Les décharges de tous déchets, matériaux...
- Les dépôts de matériaux à l'air libre, de ferrailles, véhicules hors d'usage ;
- Les exhaussements et affouillements du sol à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article 1.1.2 ;
- L'ouverture ou l'extension de toute carrière à ciel ouvert ;
- Les installations de loisirs, sports, récréation.

1.1.2. Occupations et utilisations du sol admises sous condition

- L'aménagement des voies existantes, la création de chemin de balades piétons/vélos, sous réserve de ne pas compromettre la vocation paysagère de la zone ;
- La construction et l'extension des équipements liés au stockage et à la distribution d'eau potable ;
- Le cimetière paysager et son extension sous réserve de maintenir la qualité paysagère du site ;
- La réalisation d'outillages nécessaires à l'exploitation ferroviaire dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques ;
- L'ouverture ou l'extension de carrières souterraines et les équipements nécessaires à leur exploitation, à condition de dissimuler toute forme d'installation à la vue du public et sous réserve de remise en état par remblayage ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à des travaux autorisés et si les exhaussements ne conduisent pas à créer une surélévation de plus de 60 cm par rapport au

niveau du terrain avant travaux en cas de réutilisation des terres issues des affouillements réalisés sur le terrain ;

- Dans les secteurs repérés sur le plan de zonage du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN), les projets de constructions devront respecter le règlement du PPRN.

1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

1.2.1. Mixité fonctionnelle

Linéaire commercial :

Il n'est pas fixé de règle.

1.2.2. Mixité sociale

1.2.2.1. Taille minimale des logements

Il n'est pas fixé de règle.

1.2.2.2. Servitude de mixité sociale

Il n'est pas fixé de règle.

1.3. Servitudes d'urbanisme et dispositions particulières

1.3.1. Liaisons pour modes de déplacements actifs

Il n'est pas fixé de règle.

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées

- Le nu des façades des constructions doit être édifié en retrait d'au minimum 6 mètres de l'emprise des voies et emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique.
- Pour les saillies sur façades sur rue, il s'impose de se référer au règlement de voirie communal (se reporter aux annexes du règlement).
- Les règles du présent article ne sont pas applicables à la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure : postes de transformation, station de relevage des eaux, ouvrages de distribution d'eau potable (station de pompage...), abris-bus, pylônes, etc.

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être édifiée à une distance au moins égale à la hauteur à l'égout du toit du bâtiment par rapport aux limites séparatives avec un minimum de 6 mètres.

- Les règles du présent article ne sont pas applicables à la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure : postes de transformation, station de relevage des eaux, ouvrages de distribution d'eau potable (station de pompage...), abris-bus, pylônes, etc.

2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux constructions situées sur la même propriété

- La construction de plusieurs bâtiments contigus ou non contigus est autorisée sur une même unité foncière.

- La distance entre tout point de la ou des constructions implantée(s) sur une même unité foncière ne pourra être inférieure à la hauteur à l'égout du toit du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 6 mètres.

2.1.4. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions autorisées ne peut excéder 5 % de la superficie totale du terrain.

2.1.5. Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions sera de 7 mètres.

2.1.6. Bonus de constructibilité environnemental

Il n'est pas permis de bonus de constructibilité.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. Dispositions générales

Les constructions et installations ne doivent nuire ni par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ni par leur aspect extérieur à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront. Les façades des constructions doivent toutes être traitées avec le même soin que les façades principales, et en harmonie avec celles des bâtiments existants sur les terrains contigus.

2.2.2. Éléments liés aux performances énergétiques et environnementales

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée.

Le choix de l'implantation, des volumétries des constructions et des ouvertures en façade privilégie la recherche d'une performance énergétique pour le confort d'hiver comme pour le confort d'été et la réduction des consommations d'énergie. Les formes simples et une compacité maximale sont recherchées afin d'optimiser la performance énergétique des constructions.

Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales, l'économie d'énergie et la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de la construction sont intégrés à la conception générale du projet afin d'éviter une dénaturation de l'harmonie des volumes de la construction et de son esthétique.

L'isolation par l'extérieur des constructions existantes est réalisée avec des matériaux pérennes et dont la nature ainsi que l'aspect sont en harmonie avec la construction. Les matériaux biosourcés et d'origine locale sont à privilégier. Les travaux d'isolation par l'extérieur sur le bâti existant privilégient des matériaux renouvelables. Ils respectent les qualités et caractéristiques architecturales de la construction, tout en recherchant une cohérence et une exigence qualitative, tant dans la nature que dans l'aspect et la mise en œuvre des matériaux employés. Une attention particulière doit être portée aux raccordements aux constructions contiguës.

2.2.3. Dispositions spécifiques pour les éléments de patrimoine paysager et urbain :

Espaces publics à préserver identifiée au plan de zonage :

Cet espace ne doit pas être construit. La préservation de son caractère majoritairement végétal (engazonnement et arbres de haute tige) s'impose.

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

2.3.1. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

2.3.1.1. Dispositions spécifiques pour la protection des alignements d'arbres identifiés au plan de zonage (article L 151-23) :

Les alignements d'arbres identifiés devront être préservés. L'abattage des arbres est autorisé uniquement pour des motifs phytosanitaires ou de sécurité.

2.3.2. Traitement environnemental et paysager des abords des constructions

Les espaces non affectés aux constructions et installations admises doivent être obligatoirement traités en espaces verts paysagers. Tout arbre abattu doit être remplacé sur le terrain même.

Il est recommandé d'éviter la plantation d'espèces végétales allergisantes.

2.4. Stationnement

2.4.1. Obligations minimales de création d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés

Aucune place de stationnement n'est autorisée

2.4.2. Obligations minimales de création d'infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos

Aucune place de stationnement n'est autorisée

3. Equipements et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les terrains doivent être desservis par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à la l'utilisation possible des sols et permettant des circulations piétonnes confortables.

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.
- La protection des réseaux d'eau publics et privés doit être assurée par des dispositifs de non retour conformes à la norme antipollution.

3.2.2. Réseaux de chaleur

Afin de renforcer l'efficacité énergétique par la réduction des gaz à effet de serre et la mobilisation des énergies renouvelables, les constructions nouvelles doivent tendre vers des objectifs ambitieux tels que favoriser des techniques et des matériaux renouvelables (bois, géothermie) et de récupération (incinération de déchets, biogaz).

3.2.3. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions ou installations nouvelles devront comporter les infrastructures nécessaires à leur branchement sur les réseaux de communication existants ou projetés :

- les réseaux traditionnels publics (téléphone, télex, liaisons spécialisées ...) ;
- les réseaux câblés de radiotélévision publics.

Le raccordement des constructions aux réseaux de communication câblés et de distributions d'énergie doit être effectué en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Conformément au Code de la Construction et de l'Habitation, le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs à usage professionnel, de logement collectif ou mixte est obligatoire. Il est imposé pour toute nouvelle construction susceptible d'induire un tel besoin à l'avenir.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à ne pas être visibles depuis un espace public.

3.3. Assainissement

3.3.1. Raccordement et déversement des eaux dans le réseau public d'assainissement

Les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées sont distincts. La collecte des eaux dans la parcelle, de la même manière que le rejet, doivent respecter l'obligation de séparativité des réseaux.

D'une manière générale, il s'agira de se conformer au règlement d'assainissement intercommunal ou du syndicat d'assainissement concerné.

Toutefois, le raccordement au réseau public devra être conforme aux dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels.

3.3.2. La gestion des eaux usées

- Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau public.
- L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les noues et les cours d'eau.
- Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel, liées aux activités autorisées, doivent être couvertes afin que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau collectif d'assainissement après passage dans un débourbeur-déshuileur.
- L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement sera subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

3.3.3. La gestion des eaux pluviales

- Lorsque le réseau collectif existe, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux dans ce réseau.
- En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements sur le terrain ne devront en aucun cas :
 - modifier l'exutoire des eaux pluviales, sauf justification par une étude réalisée sur l'impact de la modification ;
 - augmenter leur débit ;

- altérer leur qualité.

(Confère règlement intercommunal d'assainissement)

- L'imperméabilisation des sols devra être limitée et les dispositifs de rétention et d'infiltration des eaux adaptés à chaque cas. Dans tous les cas, les dispositifs permettant l'absorption naturelle dans le sol (infiltration par puits filtrants de type puisards, tranchées drainantes, bassin de rétention et d'infiltration ou espaces verts aménagés), le ralentissement du ruissellement de surface (toitures terrasses...), les stockages ponctuels (bassin paysager, noues...) et les dispositifs de récupération des eaux pour réutilisation (arrosage...) seront privilégiés, dans le respect des réglementations en vigueur, du règlement intercommunal d'assainissement et du règlement départemental d'assainissement. La récupération des eaux pluviales est soumise aux prescriptions de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.
- Les eaux issues des parkings seront traitées conformément aux règlements en vigueur.

3.4. Collecte des déchets :

- Il est obligatoire de définir un espace dimensionné selon les besoins pour la mise en place d'un système de collecte et de tri des déchets ;
- L'implantation de bornes enterrées sur le domaine privé de l'opération sera privilégiée lorsque cela est possible ;
- Il est obligatoire de définir un espace dimensionné selon les besoins pour le stockage des encombrants ;
- Le local devra être intégré à la construction principale sauf en cas d'impossibilité technique.

Règlement

Dispositions applicables dans chaque zone

Zone N2

SOMMAIRE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N2.....	3
<u>1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS</u>	<u>4</u>
1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS	4
1.1.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	4
1.1.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION.....	5
1.2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	5
1.2.1. MIXITE FONCTIONNELLE	5
1.2.2. MIXITE SOCIALE	5
1.3. SERVITUDES D'URBANISME ET DISPOSITIONS PARTICULIERES	5
1.3.1. LIAISONS POUR MODES DE DEPLACEMENTS ACTIFS	5
<u>2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....</u>	<u>6</u>
2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	6
2.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES	6
2.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	6
2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX CONSTRUCTIONS SITUEES SUR LA MEME PROPRIETE	7
2.1.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	7
2.1.5. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	7
2.1.6. BONUS DE CONSTRUCTIBILITE ENVIRONNEMENTAL	7
2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	8
2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	9
2.3.1. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS	9
2.3.2. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	9
2.4. STATIONNEMENT	10
2.4.1. OBLIGATIONS MINIMALES DE CREATION D'AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES MOTORISES	10
2.4.2. OBLIGATIONS MINIMALES DE CREATION D'INFRASTRUCTURES PERMETTANT LE STATIONNEMENT SECURISE DES VELOS	10
<u>3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....</u>	<u>11</u>
3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES.....	11
3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX	11
3.2.1. EAU POTABLE	11
3.2.2. RESEAUX DE CHALEUR	11
3.2.3. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	11
3.3. ASSAINISSEMENT	12
3.3.1. RACCORDEMENT ET DEVERSEMENT DES EAUX DANS LE RESEAU PUBLIC D'ASSAINISSEMENT	12
3.3.2. LA GESTION DES EAUX USEES	12
3.3.3. LA GESTION DES EAUX PLUVIALES	12
3.4. COLLECTE DES DECHETS :	13

Dispositions applicables à la zone N2

Précision indicative :

Il s'agit de zones peu ou pas équipées à protéger en raison de la présence dominante de paysages naturels et de leur intérêt pour la qualité du cadre de vie des Ignymontains.

Une ouverture au public est possible, accompagnée de la réalisation d'installations d'équipements à vocation sportives, récréatives et de loisirs de plein air, et des constructions pour leur fonctionnement.

Ces secteurs font l'objet d'orientations d'aménagement s'imposant associées au présent règlement.

Par ailleurs, certains terrains de la zone N2 sont concernés par des servitudes d'utilité publique et des prescriptions liées à la présence de zones de danger du fait de la présence de canalisations de transport de matières dangereuses. Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes » des dispositions particulières attachées à ces servitudes et ces zones de danger et qui s'ajoutent au règlement de zone.

Ce secteur est concerné par une orientation d'aménagement et de programmation.

Protections, risques et nuisances :

Terrains soumis aux risques inscrits dans le Plan de Prévention des Risques Naturels.

La commune est concernée par le plan de prévention des risques de mouvements de terrain susceptibles d'être générés par d'anciennes carrières souterraines et par la dissolution du gypse. Ce plan de prévention des risques naturels (PPRN) a été approuvé par arrêté préfectoral le 10 juillet 2015. En application des articles L. 161-1 et R. 151-3 du code de l'urbanisme, cette servitude est annexée au PLU. Le PPRN prescrit des mesures sur les biens existants, les projets nouveaux et des mesures de protection, de prévention et de sauvegarde.

Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres.

Les dispositions de l'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002 s'appliquent. Les usagers prendront connaissance des dispositions qui figurent en annexe du présent règlement.

Risque de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

La carte de retrait-gonflement des sols argileux annexée au PLU matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvement de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux. Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol précisées par la réglementation de la construction.

Risque d'inondation :

Une partie de la zone est concernée par un risque d'inondation.

Risque technologique :

- L'usage actuel ou ancien de terrains situés dans la zone ou à proximité pour des activités potentiellement polluantes implique d'anticiper le risque de pollution pour certains terrains (voir

rapport de présentation du PLU). Si l'existence d'une pollution était avérée, il conviendrait de garantir la compatibilité du site avec les usages projetés par la réalisation d'études adéquates et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées.

- Une partie de la zone est exposé au risque lié au transport de matières dangereuses.

Zone D du plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Paris-Charles-de-Gaulle :

Les constructions doivent faire l'objet des mesures d'isolation acoustique prévues à l'article L. 112-12 du code de l'urbanisme.

1. Destination des constructions et usages des sols

1.1. Destinations et sous-destinations

1.1.1. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions et installations à destination :
 - D'exploitation agricole et forestière ;
 - De commerce et activités de service ;
 - D'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ;
 - D'habitat ;
- La pratique du camping, en dehors des terrains aménagés à cet effet ;
- L'aménagement de terrains de camping et de parcs de résidences légères de loisirs ;
- Les installations de caravanes ou habitations légères de loisirs en dehors des terrains aménagés à cet effet ;
- Les garages collectifs de caravanes et de résidences légères de loisirs ;
- L'aménagement d'aires de stationnement pour les gens du voyage ;
- Les décharges de tous déchets, matériaux...
- Les dépôts de matériaux à l'air libre, de ferrailles, véhicules hors d'usage ;
- Les exhaussements et affouillements du sol à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article 1.1.2.

1.1.2. Occupations et utilisations du sol admises sous condition

- L'aménagement des voies existantes, la création de chemin de balades piétons/vélos, sous réserve de ne pas compromettre la vocation paysagère de la zone ;
- Les dépôts liés uniquement aux occupations du sol autorisées à condition que toutes les dispositions soient prises pour que l'environnement n'ait pas à en souffrir et notamment en ce qui concerne l'aspect ;
- Les installations d'équipements à vocation sportive, récréative et de loisirs de plein air, les jardins familiaux partagés, à condition que les installations participent à une appropriation collective des lieux, ainsi que les constructions leur étant nécessaires (vestiaire, local de rangement de matériel de sport, loisirs, local pour gardien, abris de jardin...) ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à des travaux autorisés et si les exhaussements ne conduisent pas à créer une surélévation de plus de 60 cm par rapport au niveau du terrain avant travaux en cas de réutilisation des terres issues des affouillements réalisés sur le terrain ;
- Dans les secteurs repérés sur le plan de zonage du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN), les projets de constructions devront respecter le règlement du PPRN.

1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

1.2.1. Mixité fonctionnelle

Linéaire commercial :

Il n'est pas fixé de règle.

1.2.2. Mixité sociale

1.2.2.1. Taille minimale des logements

Il n'est pas fixé de règle.

1.2.2.2. Servitude de mixité sociale

Il n'est pas fixé de règle.

1.3. Servitudes d'urbanisme et dispositions particulières

1.3.1. Liaisons pour modes de déplacements actifs

Il n'est pas fixé de règle.

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées

- Le nu des façades des constructions doit être édifié en retrait d'au minimum 6 mètres de l'emprise des voies et emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique.
- Pour les saillies sur façades sur rue, il s'impose de se référer au règlement de voirie communal, (se reporter aux annexes du règlement).
- Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables à la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure tels poste de transformation, station de relevage des eaux, ouvrages de distribution d'eau potable (station de pompage...), abris-bus, pylônes, etc.
- Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Toute construction doit être édifiée à une distance au moins égale à la hauteur à l'égout du toit du bâtiment par rapport aux limites séparatives avec un minimum de 6 mètres.
- Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les règles du présent article ne sont pas applicables à la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure : postes de transformation, station de relevage des eaux, ouvrages de distribution d'eau potable (station de pompage...), abris-bus, pylônes, etc.

2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux constructions situées sur la même propriété

- La construction de plusieurs bâtiments contigus ou non contigus est autorisée sur une même unité foncière.
- La distance entre tout point de la ou des constructions implantée(s) sur une même unité foncière ne pourra être inférieure à la hauteur à l'égout du toit du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 6 mètres.
- Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les règles du présent article ne sont pas applicables à la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure : postes de transformation, station de relevage des eaux, ouvrages de distribution d'eau potable (station de pompage...), abris-bus, pylônes, etc.

2.1.4. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions autorisées ne peut excéder 5 % de la superficie totale du terrain. Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.1.5. Hauteur des constructions

- La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres.
- Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les règles du présent article ne sont pas applicables à la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure : postes de transformation, station de relevage des eaux, ouvrages de distribution d'eau potable (station de pompage...), abris-bus, pylônes, etc.

2.1.6. Bonus de constructibilité environnemental

Il n'est pas permis de bonus de constructibilité.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. Dispositions générales

Les constructions et installations ne doivent nuire ni par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ni par leur aspect extérieur à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront. Les façades des constructions doivent toutes être traitées avec le même soin que les façades principales, et en harmonie avec celles des bâtiments existants sur les terrains contigus.

2.2.2. Éléments liés aux performances énergétiques et environnementales

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée.

Le choix de l'implantation, des volumétries des constructions et des ouvertures en façade privilégie la recherche d'une performance énergétique pour le confort d'hiver comme pour le confort d'été et la réduction des consommations d'énergie. Les formes simples et une compacité maximale sont recherchées afin d'optimiser la performance énergétique des constructions.

Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales, l'économie d'énergie et la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de la construction sont intégrés à la conception générale du projet afin d'éviter une dénaturation de l'harmonie des volumes de la construction et de son esthétique.

L'isolation par l'extérieur des constructions existantes est réalisée avec des matériaux pérennes et dont la nature ainsi que l'aspect sont en harmonie avec la construction. Les matériaux biosourcés et d'origine locale sont à privilégier. Les travaux d'isolation par l'extérieur sur le bâti existant privilégient des matériaux renouvelables. Ils respectent les qualités et caractéristiques architecturales de la construction, tout en recherchant une cohérence et une exigence qualitative, tant dans la nature que dans l'aspect et la mise en œuvre des matériaux employés. Une attention particulière doit être portée aux raccordements aux constructions contiguës.

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

2.3.1. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Éléments remarquables du paysage protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :

Trois arbres remarquables sont identifiés au plan de zonage par un rond vert : ●

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.151-23 doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Les coupes et abattages sont interdits sauf pour raison majeure de sécurité ou en cas de mauvais état sanitaire des arbres.

2.3.2. Traitement environnemental et paysager des abords des constructions

Les espaces non affectés aux constructions et installations admises doivent être obligatoirement traités en espaces verts paysagers.

Il est recommandé d'éviter la plantation d'espèces végétales allergisantes.

Le secteur « de Launay » qui bénéficie d'une orientation d'aménagement est soumis à autorisation de défrichement. Tout arbre abattu doit être remplacé sur le terrain même.

2.4. Stationnement

2.4.1. Obligations minimales de création d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés

Sans objet.

2.4.2. Obligations minimales de création d'infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos

Sans objet.

3. Equipements et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les terrains doivent être desservis par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à la l'utilisation possible des sols et permettant des circulations piétonnes confortables.

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.
- La protection des réseaux d'eau publics et privés doit être assurée par des dispositifs de non retour conformes à la norme antipollution.

3.2.2. Réseaux de chaleur

Afin de renforcer l'efficacité énergétique par la réduction des gaz à effet de serre et la mobilisation des énergies renouvelables, les constructions nouvelles doivent tendre vers des objectifs ambitieux tels que favoriser des techniques et des matériaux renouvelables (bois, géothermie) et de récupération (incinération de déchets, biogaz).

3.2.3. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions ou installations nouvelles devront comporter les infrastructures nécessaires à leur branchement sur les réseaux de communication existants ou projetés :

- les réseaux traditionnels publics (téléphone, télex, liaisons spécialisées ...) ;
- les réseaux câblés de radiotélévision publics.

Le raccordement des constructions aux réseaux de communication câblés et de distributions d'énergie doit être effectué en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Conformément au Code de la Construction et de l'Habitation, le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs à usage professionnel, de logement collectif ou mixte est obligatoire. Il est imposé pour toute nouvelle construction susceptible d'induire un tel besoin à l'avenir.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à ne pas être visibles depuis un espace public.

3.3. Assainissement

3.3.1. Raccordement et déversement des eaux dans le réseau public d'assainissement

Les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées sont distincts. La collecte des eaux dans la parcelle, de la même manière que le rejet, doivent respecter l'obligation de séparativité des réseaux.

D'une manière générale, il s'agira de se conformer au règlement d'assainissement intercommunal ou du syndicat d'assainissement concerné.

Toutefois, le raccordement au réseau public devra être conforme aux dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels.

3.3.2. La gestion des eaux usées

- Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau public.
- L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les noues et les cours d'eau.
- Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel, liées aux activités autorisées, doivent être couvertes afin que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau collectif d'assainissement après passage dans un débourbeur-déshuileur.
- L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement sera subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

3.3.3. La gestion des eaux pluviales

- Lorsque le réseau collectif existe, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux dans ce réseau.
- En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements sur le terrain ne devront en aucun cas :
 - modifier l'exutoire des eaux pluviales, sauf justification par une étude réalisée sur l'impact de la modification ;
 - augmenter leur débit;

- altérer leur qualité.

(Confère règlement intercommunal d'assainissement)

- L'imperméabilisation des sols devra être limitée et les dispositifs de rétention et d'infiltration des eaux adaptés à chaque cas. Dans tous les cas, les dispositifs permettant l'absorption naturelle dans le sol (infiltration par puits filtrants de type puisards, tranchées drainantes, bassin de rétention et d'infiltration ou espaces verts aménagés), le ralentissement du ruissellement de surface (toitures terrasses...), les stockages ponctuels (bassin paysager, noues...) et les dispositifs de récupération des eaux pour réutilisation (arrosage...) seront privilégiés, dans le respect des réglementations en vigueur, du règlement intercommunal d'assainissement et du règlement départemental d'assainissement. La récupération des eaux pluviales est soumise aux prescriptions de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.
- Les eaux issues des parkings seront traitées conformément aux règlements en vigueur.

3.4. Collecte des déchets :

- Il est obligatoire de définir un espace dimensionné selon les besoins pour la mise en place d'un système de collecte et de tri des déchets ;
- L'implantation de bornes enterrées sur le domaine privé de l'opération sera privilégiée lorsque cela est possible ;
- Il est obligatoire de définir un espace dimensionné selon les besoins pour le stockage des encombrants ;
- Le local devra être intégré à la construction principale sauf en cas d'impossibilité technique.