Ville du Plessis-Trévise
PLAN LOCAL D'URBANISME

PRÉFECTURE
DU VAL-DE-MARNE
31 DEC. 2021
ARRIVÉE

4
REGLEMENT

Modification n°1 du PLU

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil de Territoire du 15 décembre 2021 approuvant le PLU

Grand Paris sudest avenir

HABITER LE PLESSIS TREVISE

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme du Plessis-Trévise fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les règles générales et les servitudes* d'utilisation des sols.

Il repose sur un principe de responsabilité partagée entre élus et pétitionnaires de permis de construire ou de déclaration de travaux sur le devenir de la ville. Il doit permettre à chacun d'inscrire son projet dans une démarche de coproduction de la ville.

Aujourd'hui, un ensemble de textes de loi, de directives et d'accords internationaux tente de s'opposer à la détérioration de notre environnement et au réchauffement climatique. Les élus du Plessis-Trévise ont voulu que ce PLU soit une réponse locale et cohérente à ces enjeux, non pas une soumission à de nouvelles normes environnementales, mais une réponse constructive, créatrice de richesses et de solidarités nouvelles pour les générations montantes. Cette transition repose sur une idée simple, compréhensible par tous, même si elle représente un défi encore inabordable : Vivre et produire sans détruire ce à quoi l'on tient vraiment.

Le Plan d'Occupation des Sols (POS) avait une dimension planificatrice purement règlementaire. Le PLU, notamment au travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), a une dimension plus stratégique et opérationnelle. Ces dernières doivent permettre de mieux faire travailler ensemble les différents acteurs intervenant sur le territoire de la ville, dans une démarche positive et constructive, et non strictement règlementaire.

Le PLU conserve néanmoins une dimension règlementaire et fait toujours une distinction entre zones urbaines, zones naturelles et zones agricoles. Le nombre d'articles a été réduit et leur contenu est plus soucieux de sens que d'ordre urbain. Pour chaque zone, l'article 1 s'intéresse à construire une ville active plus juste et équitable. Les articles 2, 3, 4 cherchent à mettre en relation les investissements de la ville en accord avec les droits à construire. L'article 5 concerne la réintroduction de la nature en ville et enfin l'article 6 concerne l'accompagnement des particuliers dans leur démarche pour mieux intégrer leur projet dans le contexte urbain. Le volet règlementaire se concentre sur l'essentiel et repose sur des complémentarités entre acteurs. C'est pourquoi le Plan Local d'Urbanisme du Plessis-Trévise a été synthétisé dans l'expression « Co produire la ville y compris avec la Nature ».

Toute personne peut contacter la Direction de l'Urbanisme de la ville du Plessis-Trévise pour connaître l'ensemble des règles nationales à la base du présent PLU. Avant de déposer une déclaration de travaux ou un permis de construire, il est recommandé de contacter le service instructeur pour :

- Evaluer la faisabilité de votre projet au regard des règles du PLU.
- Apprécier, sans surcoûts, ses capacités à s'intégrer dans une démarche environnementale plus large.
- Assurer une intégration architecturale parfaite du projet dans son environnement.

Chacun de nous doit se sentir impliqué dans le devenir du Plessis-Trévise. Le PLU a pour principale fonction de faire que les actions de chacun, même limitées soient un engagement pour l'avenir

MODE D'EMPLOI 8

1. PRESENTATION DU PLU 9
2. DIVISIONS DU TERRITOIRE 11
3. COMPOSITION DU REGLEMENT DES ZONES 14
4. AIDE ARCHITECTURALE ET SUIVI ENVIRONNEMENTAL 15

DISPOSITIONS GENERALES 16

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLU 17
2. PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS 17
3. DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX 19
4. DISPOSITIONS RELATIVES AU METABOLISME URBAIN 20
5. DISPOSITION POUR LA PROTECTION DU CADRE BATI, NATUREL ET PAYSAGER 23
6. DISPOSITIONS RELATIVES A LA MISE EN OEUVRE DES PROJETS URBAINS ET A LA MAITRISE DE L'URBANISATION 25

ZONE URBAINE GENERALE (UG) 27

SECTION 1- DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS 28

ARTICLE UG 1 OCCUPATION ET UTILISATION INTERDITES OU SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES 28

ARTICLE UG 2 CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA MIXITE SOCIALE DE L'HABITAT 30

SECTION 2- CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 33

ARTICLE UG 3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* 33

ARTICLE UG 4 VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS 38

ARTICLE UG 5 CONSTRUCTIONS* ET PAYSAGE URBAIN 44

ARTICLE UG 6 COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE* 50

ARTICLE UG 7 REGLEMENTATION DES STATIONNEMENTS 55

SECTION 3- EQUIPEMENTS ET RESEAUX 60

ARTICLE UG 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE ET LES RESEAUX 60

ZONES URBAINES VERTES (UV) 63

SECTION 1- DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS 64

ARTICLE UV 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS* 64

ARTICLE UV 2 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE 64

SECTION 2- CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 65

ARTICLE UV 3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* 65

ARTICLE UV 4 VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS* 65

ARTICLE UV 5 CONSTRUCTIONS* ET PAYSAGE URBAIN 65

ARTICLE UV 6 COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE* 65

ARTICLE UV 7 REGLEMENTATION DES STATIONNEMENTS 66

SECTION 3- EQUIPEMENTS ET RESEAUX 67

ARTICLE UV 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE ET LES RESEAUX 67

ZONES AGRICOLES (A) 69

SECTION 1- DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS 70
ARTICLE A 1 OCCUPATION ET UTILISATION 70
ARTICLE A 2 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE 71

SECTION 2- CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 71
ARTICLE A 3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* 71
ARTICLE A 4 VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS 71
ARTICLE A 5 CONSTRUCTIONS* ET PAYSAGE URBAIN 72
ARTICLE A 6 COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE * 72
ARTICLE A 7 REGLEMENTATION DES STATIONNEMENTS 72

SECTION 3- EQUIPEMENTS ET RESEAUX 73
ARTICLE A 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE ET LES RESEAUX 73

ZONES NATURELLES (N) 75

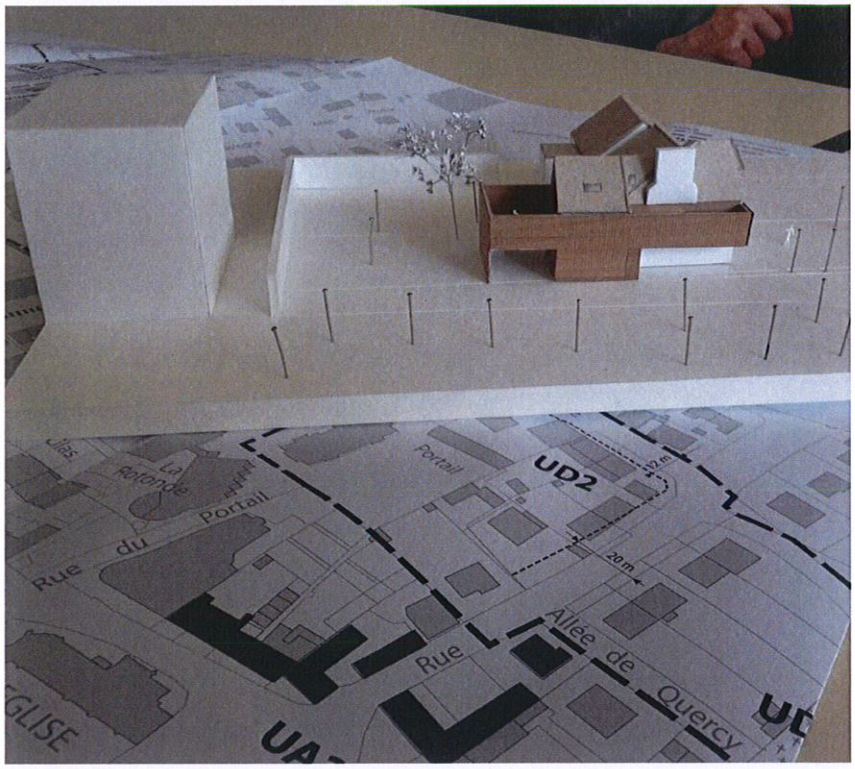
SECTION 1- DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS 76
ARTICLE N 1 OCCUPATION ET UTILISATION 76
ARTICLE N 2 MIXITE FONCTIONNELLE EST SOCIALE 76

SECTION 2- CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 77
ARTICLE N 3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* 77
ARTICLE N 4 VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS* 77
ARTICLE N 5 CONSTRUCTIONS* ET PAYSAGE URBAIN 78
ARTICLE N 6 COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE* 78
ARTICLE N 7 REGLEMENT DES STATIONNEMENTS 78

SECTION 3- EQUIPEMENTS ET RESEAUX 79
ARTICLE N 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE ET LES RESEAUX 79

ANNEXES 81

ANNEXE 1 LEXIQUE 82
ANNEXE 2 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS* 92
ANNEXE 3 EXEMPLE DE CALCUL DU COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACES* (CBS) 95
ANNEXE 4 LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES 96
ANNEXE 5 PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER D'INTERET LOCAL 97
ANNEXE 6 LISTE DES ESPECES A POLLENS ALLERGISANTS 108



MODE D'EMPLOI

1. PRESENTATION DU PLU
2. DIVISIONS DU TERRITOIRE
3. COMPOSITION DU REGLEMENT DES ZONES
4. AIDE ARCHITECTURALE ET SUIVI ENVIRONNEMENTAL
5. DISPOSITIONS RELATIVES A LA MISE EN ŒUVRE DES PROJETS URBAINS ET A LA MAITRISE DE L'URBANISATION

1. PRESENTATION DU PLU

Cette section présente les différents éléments composant le Plan Local d'Urbanisme et leur portée juridique respective sur les occupations et les utilisations du sol*.

Le PLU est composé des documents suivants :

- **Le rapport de présentation**

Il expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'agriculture de proximité, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de commerces, de transports, d'équipements et de services et analyse l'état initial de l'environnement.

Il explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement ainsi que l'articulation avec les documents de normes supérieures.

Il évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Sa lecture est utile pour comprendre les règles et les orientations affectant les occupations et les utilisations des sols.

- **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**

Il définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune du Plessis-Trévise, établies au regard des enjeux environnementaux et urbains issus du diagnostic et de l'état initial de l'environnement.

Il sert de support à l'élaboration des Orientations d'Aménagement et de Programmation ainsi qu'au volet règlementaire du PLU.

- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation**

Elles prévoient les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Elles prennent une dimension stratégique pré-opérationnelle en identifiant des politiques sectorielles et les acteurs susceptibles d'être mobilisés.

Un premier volet stratégique décline le projet de ville autour de grandes thématiques identifiées :

- La nature en ville
- La mobilité en ville

Ces grandes orientations stratégiques sont complétées, dans un second volet, par des orientations de secteurs portant sur des sites de projet spécifiques.

- **Le règlement**

Il est composé d'un document écrit qui :

- fixe les dispositions générales et applicables à l'ensemble de la commune et notamment les conditions de dessertes des terrains par les voiries et les réseaux
- établit les dispositions particulières relatives au métabolisme urbain, à la protection du patrimoine bâti et naturel et à la mise en œuvre des projets urbains
- fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones et le cas échéant, établit des règles spécifiques aux différents secteurs délimités par les planches thématiques.

Les documents graphiques sont composés :

- d'un plan de zonage qui délimite, en particulier le territoire en zone sur lequel sont reportés les différents périmètres et servitudes* applicables
- de planches thématiques permettant de localiser le champ d'application de certains dispositifs règlementaires (hauteurs, répartition des logements sociaux, coefficient de biotope)

Les occupations et utilisations doivent être conformes à ces dispositions écrites et graphiques.

- **Les annexes**

Elles comportent notamment :

- Les servitudes* d'utilités publiques
- Les plans d'exposition au bruit (PEB) et le classement des infrastructures
- Des annexes sanitaires, réseaux et déchets
- Un règlement de publicité

Les occupations et utilisations doivent être conformes aux prescriptions des servitudes* d'utilité publique et tenir compte des informations portées dans les autres documents.

2. DIVISIONS DU TERRITOIRE

> Division du territoire en zones

Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire communal en zones urbaines (U), agricoles (A) et naturelles (N).

Les zones urbaines (U) regroupent les secteurs déjà urbanisés. Le diagnostic a montré que l'ensemble de ces zones équipées a les capacités de répondre à la totalité des besoins en matière de terrains à bâtir par renouvellement de la ville sur elle-même. Les équipements publics existants pourront s'adapter aux besoins des constructions* futures. En conséquence, il n'est pas prévu de nouvelles zones à urbaniser (AU).

Les zones urbaines sont :

- **La zone Urbaine Générale (UG),** concernant l'essentiel du tissu urbain courant. Elle inclut un **secteur spécifique UGcv** correspondant au secteur de renouvellement du centre-ville et un **secteur UGact** spécifique pour les zones d'activités.
- **La zone Urbaine Verte (UV),** permettant de regrouper les principaux espaces verts urbains (parcs, jardins publics, espaces verts privés remarquables, espaces relais pour la biodiversité) et leurs équipements associés.

La zone Naturelle (N) destinée à protéger les espaces naturels en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt écologique.

La zone **Agricole (A)** destinée à protéger les terres agricoles en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique. Elle inclut un **secteur spécifique Ao** correspondant aux espaces agricoles ouverts et visant à les préserver de toutes constructions.

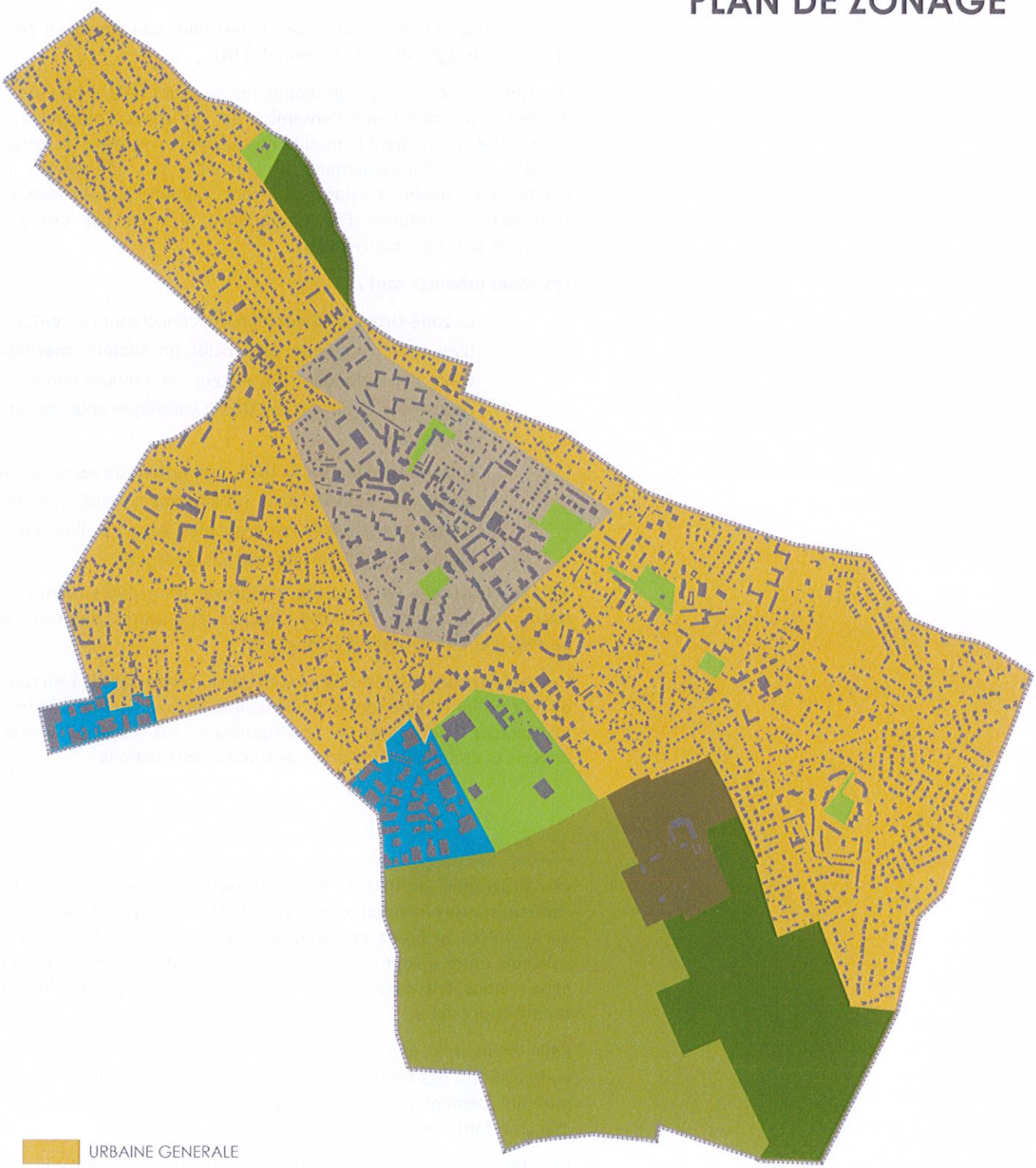
> Les tracés

La cartographie du PLU du Plessis-Trévise prend appui sur diverses caractéristiques contextuelles. Elle évite les lignes fermées des anciens POS au profit de lignes, qui en s'entrecroisant, relient les collectifs entre eux et créent de nouvelles filiations. Cette « mise en ligne » nous fait passer, d'un univers clos à un monde infini de réponses possibles.

Cela demande de réapprendre l'art des connexions, des compositions, des symbioses. Cela nous permet d'aborder la ville non plus uniquement par ces composants, mais principalement par la manière dont elle les conjugue.

Ces linéarités peuvent former une infinité d'assemblages afin d'identifier et de répondre à diverses problématiques. Elles servent de support aux diverses politiques urbaines communales en matière d'équité, de mixité des fonctions, de formes urbaines et d'intégration de la nature en ville.

PLAN DE ZONAGE



URBAINE GENERALE

URBAINE GENERALE Centre-Ville

URBAINE GENERALE Activités

URBAINE VERTE

NATURELLE

AGRICOLE

AGRICOLE Ouvert

Carte illustrative - non règlementaire
(cf. documents graphiques du règlement)

La superposition du plan de zonage et « des tracés » dans la zone Urbaine Générale permet une division de l'espace urbain autour d'enjeux thématiques ou liés aux formes urbaines reportées dans les documents graphiques du présent règlement, à savoir :

- un plan de la mixité sociale, qui institue une servitude de mixité sociale sur certains secteurs (art. UG 2),
- un plan des hauteurs, sur lequel les hauteurs maximales autorisées de chaque secteur sont reportées (art. UG 4),
- un plan de végétalisation comprenant le Coefficient de Biotope par Surface (CBS)* et les surfaces de pleine terre* imposées, qui permettent de concilier les objectifs propres aux formes urbaines et au renforcement de la biodiversité (art. UG 6).

Carte illustrative - non règlementaire
(cf. documents graphiques du règlement)

3. COMPOSITION DU REGLEMENT DES ZONES

Chaque zone du PLU est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant :

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

• ARTICLE 1- OCCUPATION ET UTILISATION INTERDITES OU SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

L'article 1 fixe les règles relatives aux destinations, constructions* et occupations autorisées, interdites, ou soumises à conditions particulières.

• ARTICLE 2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

L'article 2 fixe les dispositions relatives à la mixité sociale spatialisées au travers des plans thématiques correspondants ainsi que la mixité des fonctions attendues dans la ville.

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

• ARTICLE 3 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS*

L'article 3 fixe les règles concernant l'implantation des constructions* par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives*.

• ARTICLE 4 : VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS*

L'article 4 fixe les règles concernant les emprises au sol et les hauteurs de constructions* autorisées. Dans le règlement de la zone UG, la hauteur maximale de construction* autorisée est spatialisée au sein du Plan des hauteurs.

• ARTICLE 5 : CONSTRUCTIONS* ET PAYSAGE URBAIN

L'article 5 fixe les règles relatives à l'insertion urbaine, paysagère et architecturale des constructions*.

• ARTICLE 6 : COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE*

L'article 6 fixe les règles relatives à la végétalisation, aux espaces libres de constructions* au travers de l'instauration d'un Coefficient de Biotope par surface* (CBS) comprenant une part à aménager en pleine terre*. Ces règles sont spatialisées au travers du Plan de Végétalisation.

• ARTICLE 7 : règlementation DES STATIONNEMENTS

L'article 7 fixe les règles relatives aux normes de stationnements imposées et à l'aménagement des aires de stationnement.

SECTION3 - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

• ARTICLE 8 : DESSERTE PAR LES VOIRIES ET LES RESEAUX

L'article 8 fixe les règles de desserte des parcelles ainsi que les conditions visant à la création d'un accès pour chaque parcelle. Il fixe les règles et prescriptions générales à respecter s'agissant des dessertes en eau potable et gestion de l'assainissement.

4. AIDE ARCHITECTURALE ET SUIVI ENVIRONNEMENTAL

> Pour les projets soumis à une demande de permis de construire

Les projets faisant l'objet d'une demande de permis de construire pourront être, préalablement à leur dépôt, présentés en permanence au service de l'urbanisme où ils seront examinés par un membre du service instructeur.

> Pour les déclarations de travaux

En cas de difficultés particulières, il pourra être demandé au pétitionnaire de prendre rendez-vous en permanence pour amender un projet.

DISPOSITIONS GENERALES

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLU
2. PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS
3. DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX
4. DISPOSITIONS RELATIVES AU METABOLISME URBAIN
5. DISPOSITION POUR LA PROTECTION DU CADRE BATI, NATUREL ET PAYSAGER

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLU

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal.

Il est établi en application des articles L.151-8 à L.151-42 et R.151-9 à R.151-50 du Code de l'Urbanisme.

Il s'applique aux constructions* nouvelles et à tout aménagement de constructions existantes.

Il s'applique également :

- aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- aux démolitions (article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme).

2. PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS

> Règlement National d'Urbanisme

Les règles du PLU se substituent au Règlement National d'Urbanisme à l'exception des articles suivants du Code de l'Urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire communal couvert par le PLU :

- Article R. 111-2 : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».
- Article R. 111-4 : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».
- Article R. 111-26 : « le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ».
- Article R. 111-27 : « 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 ».

Les dispositions de l'article L 111-6 issu de la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement s'appliquent sur les parties non urbanisées du territoire de la commune couvertes par le PLU :

- Article L. 111-6 : « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation ».

Cette interdiction ne s'applique pas (art. L.111-7 CU) :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

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

> Autres législations

Sont annexés les documents afférents aux diverses servitudes* applicables sur toute ou partie du territoire communal, nonobstant les dispositions du PLU :

- Les servitudes d'utilité publique prévues aux articles L. 151-43 et R. 151-51 (annexe) du Code de l'Urbanisme concernant le territoire communal.
- Les arrêtés préfectoraux du 03/01/2002 pris en application de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres.

> Périmètres visés aux articles R. 151-52, R. 151-53 du Code de l'Urbanisme

Le territoire de la commune du Plessis-Trévise est concerné par un certain nombre de périmètres, à savoir :

- les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini à l'article L. 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- Les périmètres d'étude et de prise en considération d'une opération d'aménagement, délimités en application de l'article L.424-1-3ème CU, par délibérations du Conseil municipal
- les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC)

- Les périmètres d'étude et d'intervention foncière avec le S.A.F. 94 délimités par délibérations du Conseil municipal

Ces périmètres sont reportés, à titre d'information, en annexe du présent Plan Local d'Urbanisme.

> Règlementation relative aux vestiges archéologiques

Sont applicables dans ce domaine, les dispositions ci-après :

- l'article L531-1 du Code du Patrimoine relatif aux autorisations de fouilles par l'Etat.
- l'article L531- 14 du code du patrimoine relatif aux découvertes fortuites.
- l'article 8 du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004, relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, qui précise les modalités de saisine du préfet de région par les services instructeurs.

Une carte des potentialités archéologiques est jointe dans les annexes. Sur ces secteurs, un avis du service régional de l'archéologie sera demandé et pour tout projet dont l'emprise est supérieure ou égale à 5 000 m²

3. DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX

> Permis de démolir

Toute démolition de bâtiments sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à autorisation de démolir conformément aux dispositions de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme et de la délibération municipale n° 2007-047 du 02/07/2007

> Edification des clôtures*

Toute édification de clôtures* sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à autorisation administrative conformément aux dispositions de l'article L. 421-4 du Code de l'Urbanisme et de la délibération municipale n° 2007-048 du 02/07/2007

> Reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou démoli volontairement depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément aux dispositions de l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme en vigueur.

> Travaux sur bâti existant

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

> Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme de la Commune du Plessis-Trévise ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation que celles prévues par les articles L. 152-4 à L. 152-6, à

l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières.

Ces règles alternatives ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de procéder à des adaptations mineures fixées par l'article L. 152-3 et d'accorder des dérogations aux règles du Plan Local d'Urbanisme par les articles L. 152-4 à L. 152-6.

4. DISPOSITIONS RELATIVES AU METABOLISME URBAIN

Le métabolisme urbain gère les échanges entre la nature et la ville. Il concerne des matières vivantes ou inertes, des produits, des énergies. Ces flux répondent à des attentes, mais induisent aussi des déchets et des pollutions. Les moins maîtrisés de ces effets concernent les gaz à effet de serre qui participent directement au changement climatique. Le contrôle du métabolisme cherche à créer un équilibre capable de reproduire des conditions acceptables pour les générations futures proches.

Sur ce sujet, le PLU se doit de prendre en compte à son niveau les différentes politiques et directives nationales et européennes en vigueur.

La conception des projets doit résulter de la mise en œuvre d'une démarche de développement durable et de qualité environnementale visant à :

- la gestion économe du territoire,
- la construction de bâtiments économes en énergie,
- la gestion de l'environnement sonore,
- l'accompagnement de l'impact des projets sur le cycle de l'eau,
- la relation harmonieuse du bâtiment avec le quartier,
- la reconstitution des solidarités urbaines et le développement de la vie de quartier.
- Le droit à un travail de qualité
- le renforcement de la biodiversité locale en encourageant la continuité des milieux.

Les enjeux environnementaux ne font pas l'objet d'un article spécifique, mais sont présents dans l'ensemble du volet règlementaire. Ils concernent aussi bien la cohabitation des activités humaines avec la nature que l'équité sociale.

> Prises en compte des risques et nuisances

Dans les secteurs concernés par divers risques et nuisances (inondations, bruit, pollution...), toutes les occupations doivent respecter les dispositions édictées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation et le Plan d'Expositions au Bruit en vigueur annexé au PLU (PPRI, PEB...).

Dans tous les cas, ce sont les dispositions les plus contraignantes qui s'appliqueront.

- **Risque de mouvement de terrain**

Dans les zones à risques de mouvements de terrains, délimités dans les documents graphiques, des dispositions particulières devront être prises notamment la réalisation d'études spécifiques, la maîtrise des eaux de ruissellement...

- **Risque de rétractation-gonflement des argiles**

Dans les zones à risques de rétractation des argiles, des précautions particulières devront être prises concernant notamment les fondations et la structure des constructions*.

- **Plan de classement sonore des infrastructures de transports terrestres**

Le Plan de classement sonore des infrastructures de transports terrestres, arrêté le 03 janvier 2002, figure en annexe du PLU (dispositions particulières et délimitations).

> Prises en comptes des rejets

- **Collecte des déchets**

Les objectifs de la municipalité sur les 10 prochaines années porte principalement sur :

- La réduction de 5 % du tonnage des ordures ménagères,
- Atteindre un taux de 35 % de recyclage des matières organiques,
- Atteindre un taux de 75 % de recyclage des emballages ménagers et des DIB (Déchets Industriels Banals) hors entreprises du BTP, agriculture, industrie agroalimentaire et activités spécifiques.
- Diminuer de 15 % les quantités partant à l'incinération ou au stockage.
- Favoriser la pratique du compostage

Les dispositions suivantes s'appliquent :

- Tout projet soumis au dépôt d'un permis de construire doit comporter des locaux de stockage des déchets suffisamment grands, dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets
- Le système de stockage doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte. De même, les surfaces nécessaires au stockage seront conformes aux dispositions en vigueur de l'autorité compétente. En cas d'opérations d'aménagement d'ensemble*, les systèmes de stockage sont mutualisables.
- Les locaux de stockage des déchets doivent, dans les constructions* destinées à l'habitation, être aménagés de préférence en rez-de-chaussée*. Dans le cas où ils sont implantés en sous-sol, un dispositif permettant la mise en œuvre de la collecte sélective depuis les parties

communes de l'immeuble à Rez-de-chaussée* doit être prévu.

- Les locaux seront isolés et fermés lorsqu'ils donnent sous les fenêtres des habitants. Ces dispositions s'appliquent également en cas de réaménagement de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques l'interdisent.
- Il devra être prévu sur le domaine privé une zone de stationnement ouverte sur le domaine public pour le stationnement temporaire des conteneurs avant collecte.

• L'instauration de zones d'infiltrations prioritaires

Les terrains de la commune sont pour la plupart très peu favorables à l'infiltration. Ainsi, la rétention à la parcelle pourront être envisagée dans la mesure où une étude des sols sera réalisée par chaque pétitionnaire et donnant ainsi lieu à une autorisation d'infiltration.

• Gestion des eaux pluviales

Afin d'économiser les ressources en eau, il est préconisé de récupérer et de stocker les eaux pluviales en vue d'une réutilisation pour des usages domestiques.

Sont ainsi autorisés et encouragés :

- Les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins non domestiques ;
- Les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (la rétention, l'infiltration...) et un traitement naturel des eaux sur la parcelle, afin de diminuer les rejets vers les réseaux.

Par ailleurs, les dispositifs de récupération des eaux pluviales peuvent être pris en compte dans le calcul du Coefficient de Biotope par Surface* (cf. article UG4).

> Prises en comptes des performances énergétiques

• Règles liées aux économies d'énergie

Le PLU cherche à favoriser le développement des énergies renouvelables afin de diversifier les sources d'énergie et les porter au minimum à 20 % dans la consommation d'énergie finale d'ici 2025.

D'une manière générale, les projets de construction* devront respecter les normes en vigueur concernant les objectifs en matière de réduction des consommations d'énergie.

Des dispositions particulières relatives aux économies d'énergie et au développement des énergies renouvelables figurent au sein du règlement s'agissant :

- du débord sur l'emprise publique des travaux d'isolations par l'extérieure des constructions* existantes (cf. article UG2)
- de la non-prise en compte des éléments de productions d'énergie renouvelable dans la règle générale de hauteur (cf. article UG3).
- d'un dépassement des règles de hauteur autorisant en saillie des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant

pour la mise en place de dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions*, tels que panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique

5. DISPOSITION POUR LA PROTECTION DU CADRE BATI, NATUREL ET PAYSAGER

> Protection du cadre bâti

Les éléments bâtis repérés au titre du patrimoine d'intérêt local (en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme) sur les documents graphiques et listés en annexes sont soumis aux règles suivantes :

- La démolition totale ou partielle des bâtiments protégés au titre du L.151-19 du CU est interdite sauf contrainte technique.
- Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation architecturale.
- Les matériaux privilégiés pour les menuiseries, volets, clôtures, gouttières et descentes d'eau pluviale sont le bois et l'alu.
- Tout travaux visant à améliorer les performances thermiques du bâtiment ne pourront se faire en saillie et ne pourront porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment à la en vertu des articles L.152-5 et R.152-9 du Code de l'Urbanisme.
- En application de l'article R. 421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition est conditionnée par l'obtention d'un permis de démolir.

> Protection du cadre naturel

Les éléments paysagers constitutifs du cadre naturel du Plessis-Trévise se répartissent en trois catégories :

- **Espaces Boisés Classés*(EBC)**

Les terrains boisés identifiés aux documents graphiques comme espaces boisés, à conserver, à protéger ou à créer sont soumis au régime des articles L. 113-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

  - Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol* de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
  - Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.
  - Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tout matériau imperméable : ciment, bitume ainsi que les remblais.
  - Les accès* aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.

- **Plantations d'alignement* à conserver ou à créer**

Les plantations d'arbres formant alignement*, notamment le long des voiries, sont à conserver ou à planter.

  - Les accès* aux propriétés devront expressément prendre en compte la présence des arbres ou plantations existantes.
  - Un périmètre suffisant doit être conservé autour des arbres de haute tige afin d'assurer leur pérennité et leur développement. L'imperméabilisation, les installations et les dépôts sont proscrits dans ces périmètres.
  - Toutefois s'il s'avère qu'il n'existe pas de solution alternative, même onéreuse, l'abattage pourra être autorisé avec obligation de replantation d'un même sujet afin de ne pas rompre l'alignement*.

- **Espaces Paysagers ou Récréatifs à Protéger**

Les terrains identifiés aux documents graphiques comme espaces paysagers ou récréatifs à protéger sont soumis au régime des articles L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.

  - Ces secteurs ouverts ou non au public devront préserver au minimum 90 % d'espaces libres, d'espaces verts, d'aires de jeux et de loisirs. Les constructions* en liaison avec l'usage du site et sa mise en valeur sont autorisées à hauteur de 10 % de la surface protégée. Tout déboisement doit être compensé par la plantation d'arbres.
  - La création d'aires de stationnement imperméabilisées est interdite

- **Essences végétales**

De façon générale, toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter ainsi que les essences allergènes (voir liste jointe en annexes). Toutefois, dans le cas de recherche d'ambiance(s) particulière(s) justifiée(s) pour des opérations d'aménagement

d'ensemble, des essences exogènes seront admises (voir fiches OAP Nature en ville)

- **Secteurs humides**

Pour tous les terrains identifiés aux documents graphiques comme secteurs humides :

- L'occupation du sol y est soumise aux règles des zones dans lesquels ils sont situés
- Les secteurs humides en milieu urbain ou à urbaniser pourront être intégrées aux espaces verts communs sous réserve de demeurer protégées.

En outre, il pourra être interdit :

- la plantation de certaines essences d'arbres défavorables à la bonne gestion de ces zones,
- la coupe à blanc de certaines essences d'arbres favorables à la bonne gestion de ces zones.

De plus, toute modification ou diminution des secteurs humides fera l'objet d'une étude approfondie et d'une compensation (reconstitution a minima à 100 % de la surface détruite y compris recomposition du milieu favorable à la biodiversité).

L'inventaire des secteurs humides n'est pas exhaustif et n'exclut pas la nécessité de respecter la loi sur l'eau en dehors de ces espaces protégés notamment lorsque la nature du sol répond aux critères de l'arrêté du Ier octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement.

6. DISPOSITIONS RELATIVES A LA MISE EN OEUVRE DES PROJETS URBAINS ET A LA MAITRISE DE L'URBANISATION

> MAILLAGE, ESPACES ET ÉQUIPEMENTS PUBLICS

- **Emplacements réservés**

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies* (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt collectif et d'espaces verts (article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme), sont figurés aux documents graphiques et répertoriés par un numéro de référence.

La liste des emplacements réservés, figurant en annexe, donne toutes les précisions sur la destination de chacune des réserves.

Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions des articles L. 152- 2,

• Toute construction y est interdite.

• Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L. 433-1 du Code de l'Urbanisme.

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

- conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;

- mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir son terrain.

• La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer.

• Le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un terrain réservé et qui cède gratuitement cette partie au bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit à construire correspondant à tout ou partie de celui affectant la superficie de terrain cédé.

- **Alignements* de voirie**

Les alignements* de voirie au titre de l'article L.112-1 du code de la voirie routière sont délimités aux documents graphiques et anticipent les travaux d'aménagement public pour la création ou la restructuration de voirie. Ils sont à prendre en compte dans les règles d'implantation des constructions (article 2 du règlement).

> PROJETS URBAINS

- **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Les périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorisées figurent aux documents graphiques.

Les orientations stratégiques ne font pas l'objet d'une délimitation aux documents graphiques et s'appliquent sur l'ensemble du territoire

- **Opération d'aménagement d'ensemble***

En application de l'article R.151-21, 3ème alinéa du Code de l'Urbanisme, toutes les opérations d'aménagement d'ensemble* font l'objet d'une mutualisation de l'ensemble des obligations règlementaires.

- Sont considérées notamment comme des opérations d'aménagement d'ensemble :
  - les lotissements,
  - les ZAC,
  - les opérations faisant l'objet d'un permis groupé ou d'un permis d'aménager,
  - les opérations portant sur une unité foncière d'une superficie supérieure à 5000 m².

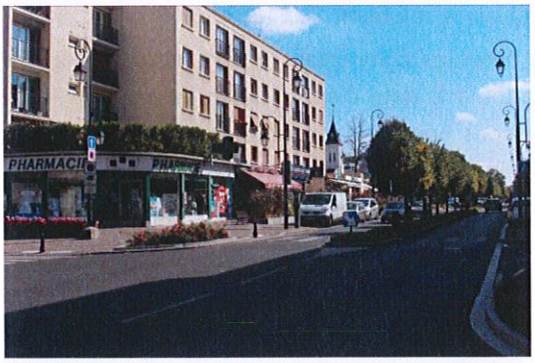
- **Droit de Préemption Urbain**

Les périmètres concernés par un Droit de Préemption Urbain simple ou renforcé sont délimités sur le plan correspondant en annexe. Le droit de préemption urbain offre la possibilité à la collectivité de se substituer à l'acquéreur éventuel d'un bien immobilier mis en vente, pour réaliser une opération d'aménagement ou mettre en œuvre une politique publique.

- **Zones d'Aménagement concerté (ZAC)**

Les périmètres des Zones d'Aménagement concerté sont délimités en annexe du présent PLU.

ZONE URBAINE GENERALE (UG)



La zone urbaine générale concerne l'ensemble du territoire urbanisé. Elle a vocation à répondre aux besoins de la commune en termes de constructions* nouvelles, de changement* de destination et de densification des parcelles déjà bâties. La zone urbaine générale comprend deux secteurs :

- **Le Secteur UGcv**

Ce secteur correspond au secteur le plus animé de la commune qui regroupe les principaux commerces et équipements publics. Il se caractérise par la présence d'un front de rue relativement dense.

- **Le secteur UGact**

Ce secteur regroupe les zones d'activités de Ponroy et Clara

SECTION 1- DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

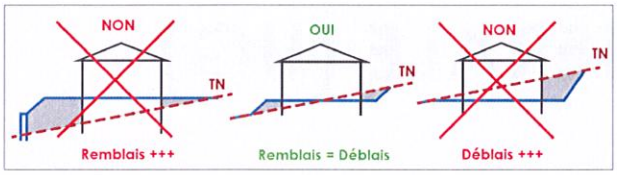
ARTICLE UG 1 OCCUPATION ET UTILISATION INTERDITES OU SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

> Dispositions générales

Cette zone dispose en principe des équipements publics nécessaires pour accueillir tous nouveaux projets. Elle se caractérise par une grande diversité des formes bâties et des fonctions urbaines.

En conséquence, sont interdits :

- l'ouverture et l'exploitation de carrière*,
- les installations à usage d'industrie ou d'entrepôts sauf en cas d'extension* d'une activité déjà présente,
- les terrains de camping* et de caravaning*, le dépôt de caravanes et caravanes constituant un habitat permanent (sauf en UGact)
- les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés,
- les opérations de défrichement dans les Espaces Boisés Classés* figurant comme tels aux documents graphiques,
- les affouillements et exhaussements* des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres et dont la hauteur excède 0,80 mètre par rapport au terrain naturel. L'implantation des constructions devra tenir compte du terrain naturel, en maintenant un équilibre entre déblais et remblais.



- Sur les parcelles comportant une construction à usage d'habitation à la date d'approbation du présent PLU, les constructions nouvelles en second rang sont interdites. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes et locaux techniques, ni dans le cadre de projet de renouvellement urbain.

> Occupation et utilisation du sol* soumises à conditions particulières

Sont autorisées sous conditions :

- La division de logements existants sous réserve que la surface respective de chaque logement créé soit au minimum de 30 m² de surface habitable pour un T1, 45 m² pour un T2, 65 m² pour un T3 et 80 m² pour un T4, et que la consommation énergétique des bâtiments respecte les objectifs de la RT en vigueur sauf impossibilité technique. Dans le cas d'une impossibilité technique, la consommation énergétique des bâtiments devra atteindre le niveau BBC rénovation.
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation, à

enregistrement ou à déclaration sous réserve qu'elles soient liées à l'activité urbaine, qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques, des nuisances particulières ou que des précautions soient prises pour réduire les nuisances,

- Les constructions et installations nécessaires aux équipements publics et d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone ainsi que les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques
- l'aménagement et l'extension* des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) existantes, à condition qu'il n'en résulte aucune aggravation des dangers et nuisances,
- Les locaux destinés à la réception des paquets et marchandises destinées aux particuliers, aux artisans et aux commerçants (logistique du dernier kilomètre) sous réserve de répondre aux besoins stricts de leur zone de distribution et dans la mesure où ceux-ci ne s'apparentent pas à un entrepôt.
- les constructions* ou installations destinées aux commerces sont autorisées en zone UG, au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme pour toutes opérations donnant sur les voies suivantes :

  Avenue Ardouin, Avenue de Gaulle, Avenue Thérèse, Avenue du Général Leclerc, Place Verdun, Place Michel Bony, Rond-Point Ardouin/Kiffer

- En zone UG, les commerces peuvent être autorisés sous condition qu'aucune gêne ne soit apportée dans le quartier environnant et par le mouvement de circulation qu'ils suscitent.
- Les constructions* ou installations destinées à l'artisanat sont autorisées uniquement en zone UGcv et en zone UGact sous réserve que l'activité ne crée pas de nuisances graves pour le voisinage.

- **En secteur UGact**
  - les constructions* destinées à l'habitat sont interdites à l'exception de celles strictement indispensables à la surveillance et à la direction des entreprises, exemple : logements de fonctions, constructions à usage social, etc., limité à un seul logement par entreprise.
  - Les installations à usage d'industrie ou d'entrepôts sont autorisées
  - Les constructions nouvelles d'entrepôts, à condition qu'elles constituent le complément d'une activité située sur la même unité foncière et les travaux sur les entrepôts existants
  - les terrains de camping* et de caravaning*, le dépôt de caravanes et caravanes constituant un habitat permanent sont autorisés

ARTICLE UG 2 CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA MIXITE SOCIALE DE L'HABITAT

Aux règles précédentes s'ajoutent les dispositions suivantes, spatialisées au sein du plan des mixités sociales.

> Servitude de mixité sociale

- Les dispositions suivantes concernent aussi bien les projets de construction neuve, de restructuration lourde ou de changement de destination, que les opérations relevant du permis de construire ou de la déclaration préalable.
- Au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme aux documents graphiques (Plan des secteurs de mixité sociale) :
  - Sur l'ensemble de la commune, tout projet de construction* d'au moins 15 logements doit prévoir d'affecter 25 % de la surface de plancher* et du nombre de logements destinée à l'habitation au logement locatif social* (sauf secteur sans servitude de logement social). Pour les projets de construction* de plus de 30 logements, ce pourcentage s'élève à 30%.
  - Dans les secteurs opérationnels identifiés sur les plans graphiques, tout projet doit prévoir d'affecter un pourcentage défini de la surface de plancher* destinée à l'habitation au logement locatif social*.

Lorsque le projet fait partie d'une opération d'aménagement (ZAC, secteur de plan-masse, lotissement), le pourcentage de surface attribué au logement social s'applique globalement à l'opération.

En cas de division de terrain, le pourcentage de surface attribué au logement social s'applique globalement au dit terrain.

> Espaces de Jeux

- A partir de 40 logements collectifs, il est imposé la réalisation d'un espace libre* destiné aux jeux et aux loisirs.

Sa taille minimum en m² se calcule de la manière suivante :

Surface de l'espace de jeux = 30 + Nombre de logements/2

Lorsque le projet est intégré à une Opération d'aménagement d'ensemble*, leur regroupement en un seul espace partagé peut être imposé.

PLAN DES SECTEURS DE MIXITE SOCIALE

LES SECTEURS DE MIXITE SOCIALE
Secteurs opérationnels identifiés

- 20%
- 25%
- 100% (pas d'aquisition possible)

LA MIXITE SOCIALE SUR L'ENSEMBLE DE LA COMMUNE
% de logements sociaux à créer par opération

- 25% pour toute opération de plus de 15 lgts
  30% pour toute opération de plus de 30 lgts
- Secteurs sans servitude de logement social

Carte illustrative - non règlementaire
(cf. documents graphiques du règlement)

> Conditions relatives à la mixité des fonctions urbaines

En secteur UGcv, les opérations supérieures à 30 logements devront accueillir un ou des locaux destinés à des activités de bureaux, de commerces, de services ou à des équipements, en rez-de-chaussée* côté espace public lorsque le bâtiment sur rue s'inscrit en continuité d'un linéaire de Rez-de-chaussée* occupé par des activités ou des commerces.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions* dont le linéaire de façade sur rue est inférieur à 20 mètres ainsi qu'aux constructions* existantes à la date d'approbation du PLU.

- **Règles particulières aux OAP**

Cette règle s'applique également, en fonction des besoins, pour les opérations situées autour de la place de Verdun, le long de l'avenue Maurice Berteaux, sur l'îlot Bony-Tramway et sur le secteur Paul Valery (voir OAP sectorisées).

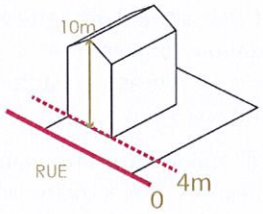
SECTION 2- CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UG 3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS*

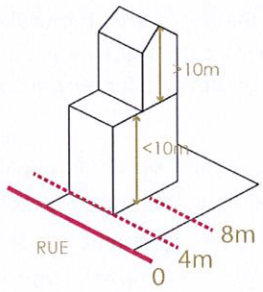
1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES*

ALIGNEMENTS ET RETRAITS

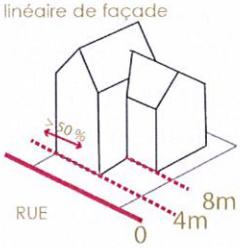
Implantation avec un retrait de 4 mètres pour les constructions dont H<10m



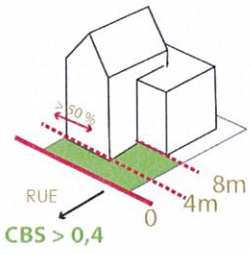
Implantation avec un retrait de 4 mètres pour les constructions dont H<10m



Concerne au moins 50% du linéaire de façade



Dans tous les cas :
Les surfaces libres de constructions dans la bande des 4 ou 8 mètres doivent avoir un CBS > 0,4
(hors accès stationnements et piétons)



> Règle générale

- Si aucune disposition particulière n'apparait sur le plan de zonage :
  - Les nouvelles constructions* doivent s'implanter suivant un recul* minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement*.
  - Les constructions*, ou partie de construction*, d'une hauteur totale supérieure à 10 m devront observer un retrait* minimum de 8 m à compter de l'alignement*.
- En cas de retrait* par rapport à l'alignement*, les surfaces libres de constructions* situées dans la bande des 4 ou 8 m devront avoir un CBS minimum de 0,4 (hors accès véhicules et piétons).
- Dans le cas d'une implantation des constructions* imposée à l'alignement* au sein des documents graphiques, celle-ci peut être totale ou partielle sur au moins 50 % du linéaire de façade.
- Les constructions* enterrées, notamment les garages et si possible les rampes d'accès devront être implantés en dehors de la marge de reculement.
- La règle générale d'implantation ne concerne pas :
  - Les équipements d'intérêt collectif et services publics.
  - Dans le cas d'une construction existante, hors annexes*, occupant la bande de 0 à 4 mètres, les constructions nouvelles sur la parcelle doivent s'implanter au-delà de cette bande.
- Les piscines ne sont pas autorisées dans la marge de recul*.

- Pour les parcelles d'angle*, un pan coupé est imposé qui devra respecter les caractéristiques du schéma présent au lexique.
- Les constructions nouvelles respecteront un retrait de 50 m par rapport aux lisières du bois Saint-Martin. Pour les constructions existantes dont tout ou partie du bâti est déjà dans cette bande, les reconstructions, les rénovations ainsi que les extensions (de 20 m² maximum) sont autorisées dans cette bande.
- En bordure du chemin rural n° 16 dit de Gournay et du chemin de Villiers à Combault, les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 10 m par rapport à la limite à l'espace public. Pour les constructions existantes dont tout ou partie du bâti est déjà situé dans cette bande, des extensions de 20 m² maximum pourront être créées dans cette bande. Les végétaux et arbres de hautes tiges seront préservés dans cette bande de 10 m.
- Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 volts) faisant l'objet d'un report dans les annexes du PLU

> Dispositions particulières

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à la salubrité (collecte des déchets), à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers...), aux différents réseaux, voirie et stationnement ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables.
- Pour les projets d'extension* et de surélévation*, ainsi que les parcelles dites en drapeau*.
- Pour le respect d'une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions* voisines diffère de la règle générale.
- Lorsque l'implantation ou l'extension* d'une construction* (aménagement, surélévation* ou agrandissement d'une construction* existante) se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain* ou sur un terrain contigu*
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain, parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, etc.).
- Dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble*.
- Dans le cas des dérogations prévues au travers des Orientations d'Aménagements et de Programmations sectorisées.

- Pour assurer la continuité de la végétalisation et des espaces non bâtis avec les espaces publics ou privés existants.
- Pour les terrains* présentant un linéaire de façade sur voies* de plus de 75 mètres, pour lesquels il pourra être dérogé ponctuellement à l'implantation imposée (à l'alignement ou en recul) sur 30% maximum de linéaire de façade. Par ailleurs, les séquences bâties continues devront être inférieures à 35m.

> Surplombs et débords sur voies* et emprises publiques*

- Les éléments architecturaux et les ouvrages en saillie au-dessus des voies et emprises publiques* sont autorisés, sous réserve du respect du règlement de voirie et sous réserve de prescriptions liées à des motifs de sécurité.
- Sous réserve du respect du règlement de voirie, de l'accès aux réseaux enterrés et si la largeur du trottoir permet le déplacement de Personnes à Mobilité Réduite, un débord sur les voies et emprises publiques* pourra être autorisé, sans toutefois dépasser 25 cm à compter de l'alignement* dans le cas d'utilisation de procédés d'isolation par l'extérieur, en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques des constructions* existantes

2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

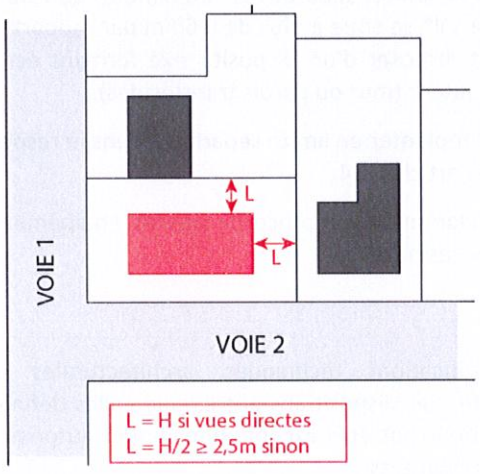
> Règle générale

L'implantation des constructions* devra tenir compte de l'orientation, de la topographie et de l'implantation des constructions* voisines.

- Dans une bande de 20 m comptée à partir de la marge de reculement imposée, les constructions* sont autorisées dans les conditions suivantes :
  - Si la largeur du terrain au droit de la construction* est inférieure à 14 m, on pourra construire de limite à limite ou réserver une marge latérale.
  - Si la largeur du terrain au droit de la construction* est égale à 14 m ou est comprise entre 14 et 18 m, une marge au moins est obligatoire.
  - Si la largeur du terrain au droit de la construction* fait plus de 18 m, deux marges latérales sont obligatoires.
  - A l'exclusion du secteur UG_{CV} où des dispositions particulières sont inscrites au plan de zonage, si le terrain est situé à l'angle de deux voies, deux marges latérales sont obligatoires.

Dans un souci d'harmonie, les constructions* édifiées en limite séparative en application des règles précédentes devront, si possible, s'accoler aux constructions* voisines si celles-ci sont déjà implantées en limite.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR LES PARCELLES D'ANGLE (HORS UG_{CV})



La longueur de chaque pignon en limite séparative ne pourra excéder 15 mètres à l'exception des constructions* et installations nécessaires aux services publics pour lesquels il n'est pas fixé de limite de longueur.

Sur la limite formant fond de parcelle et sauf cas particulier mentionnés au paragraphe ci-après (autres dispositions), les constructions* seront implantées en retrait*.

- Au-delà de cette bande, les constructions* devront être implantées en retrait* par rapport aux deux limites séparatives*.
- Dans tous les cas, pour les piscines le bord du bassin devra être implanté à au moins 2,50 m des différentes limites séparatives*
- En cas de retrait*, sauf convention résultant d'un contrat de « cour commune » celui-ci devra être au moins égal :
  - A la hauteur de la façade du bâtiment, si la façade comporte des vues directes.
  - A la moitié de cette hauteur avec un minimum de 2,50 m dans le cas contraire.
  - A un tiers de cette hauteur avec un minimum de 2,50 m dans le cas contraire en secteur UGcv.

Les retraits* fixés ci-dessus pourront être réduits dans le cas de reprise ou de prolongement de murs existants sous réserve que la longueur de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la longueur existante avant travaux ; dans ces cas la façade ou le pignon ainsi créé ne pourra excéder une longueur totale de 15 m.

- La longueur de vue directe à réserver par rapport aux limites de propriété est d'au moins 8 mètres, sauf convention résultant d'un contrat de « cour commune ». Au sein de l'OAP Ardouin/de Gaulle et de l'OAP Bony/Tramway, la longueur est réduite à 5 m.

Les terrasses et balcons en limites séparatives* ou à moins de 2,50 m de ces limites et dont le sol* se situe à plus de 0,60 m par rapport au terrain naturel, doivent disposer d'un dispositif fixe formant écran d'au moins 1,90 m de hauteur (mur ou parois translucides).

Les annexes pourront s'implanter en limite séparative dans le respect des hauteurs édictées à l'article UG4.

La règle générale d'implantation ne concerne pas les équipements d'intérêt collectif et services publics.

> Autres dispositions

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers...), aux différents réseaux, voirie et stationnement ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables.
- Pour une extension* dans le prolongement d'un corps de bâtiment existant, sur la même unité foncière, si le projet

crée moins de 50 % de surface de plancher*supplémentaire à celle existante.

- Afin de favoriser l'accroche avec les bâtiments existants implantés différemment de la règle générale, le projet peut s'implanter en continuité avec des bâtiments situés sur un terrain contigu*, sous réserve :
  - de s'inscrire dans un gabarit similaire (profondeur et hauteur),
  - de respecter la Hauteur maximale*(Hm) et les dispositions générales d'implantation ci-dessus définies sur les autres limites séparatives,
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain, parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc.).
- En cas de surélévation* d'un bâtiment existant qui ne respecte pas la règle générale.
- Dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble*.
- Pour assurer la continuité de la végétalisation et des espaces non bâtis avec les espaces publics ou privés existants.
- Pour réaliser l'isolation par l'extérieur d'une construction* existante propre à la zone.
- Sur l'OAP Bony -Tramway-Marbeau, les constructions pourront s'implanter sur chacune des limites parcellaires mitoyennes

- **En secteur UGcv**
  - Les nouvelles constructions sur les avenues Ardouin, de Gaulle et Thérèse (section entre Ardouin et De Gaulle) pourront s'implanter sur chacune des limites parcellaires mitoyennes et de préférence s'accoler aux constructions* voisines si celles-ci sont déjà implantées en limite afin d'assurer un continuum bâti dans l'hyper centre-ville.

3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée à condition qu'en tout point de chaque élément de façade, la distance mesurée perpendiculairement et horizontalement à celle-ci et la séparant d'une façade d'un autre bâtiment, soit au moins égale à :

- L = H ≥ 8m si au moins une des façades comporte une baie créant une vue directe*
- L = H/2 ≥ 4m si les deux façades ne comportent pas de baies créant des vues directes*

Cette règle ne s'applique pas pour les annexes.

ARTICLE UG 4 VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

1. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

> Règle générale

- L'emprise au sol* est la projection verticale du volume de la construction*, tous débords et surplomb inclus, exception faite des balcons, débords de toiture et des ornements tels que les éléments de modénature ou architecturaux lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements
- Ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol, les sous-sols situés sous dalle supportant une épaisseur minimale de 0,80 mètre de terre végétale et comprenant, pour partie, des plantations d'arbres.
- Le coefficient d'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder 40 % de la surface du terrain
- En secteur UGcv, le coefficient d'emprise au sol est porté à 50 %.
- En zones d'OAP : Pour Bony/Tramway/Marbeau, l'emprise au sol ne pourra excéder 60 % de la surface du terrain. Pour Ardouin/de Gaulle, il n'est pas fixé de Coefficient.
- Pour la réalisation d'un équipement d'intérêt collectif et services publics, il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.
- Pour les constructions dont le rez-de-chaussée est affecté à des locaux à usage de commerces (exception faite des locaux techniques, circulations et logements de gardien), l'emprise au sol maximale est portée à 90 % de la surface du terrain.
- Concernant les parcelles dites « en drapeau », le coefficient d'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder 30 % de la surface du terrain.
- Les règles ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000volts) faisant l'objet d'un report dans les annexes du PLU.

> Autres dispositions

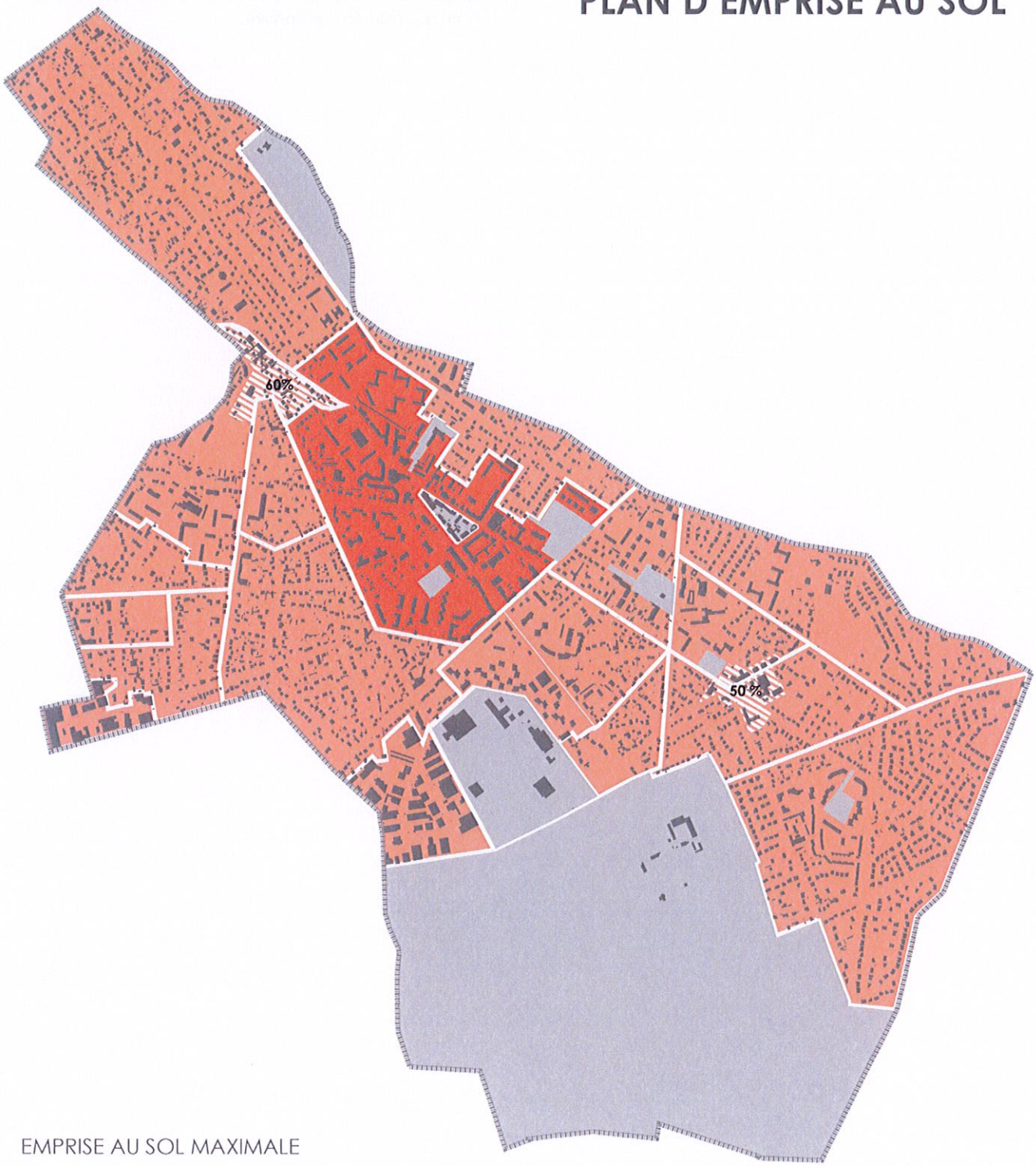
Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour permettre la réhabilitation et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans le but d'une amélioration du confort, de l'hygiène, de la sécurité des personnes, de l'accessibilité ainsi que la construction de garages, une emprise au sol supplémentaire de 5 % de la surface du terrain pourrait être autorisée.
- Ces 5 % s'ajouteraient à l'emprise existante conservée si la construction présentait une emprise égale ou supérieure à

celles définies par les règles ci-dessus ou si le projet conduisait à dépasser ces coefficients.

- Pour les constructions à édifier à l'angle de voies, une emprise au sol supplémentaire de 10 % de la surface du terrain pourrait être autorisée.

PLAN D'EMPRISE AU SOL



EMPRISE AU SOL MAXIMALE

- 40 %
- 50 %
- Secteurs sans coefficient
- Cas particulier (Coefficient sur plan)

Carte illustrative - non règlementaire
(cf. documents graphiques du règlement)

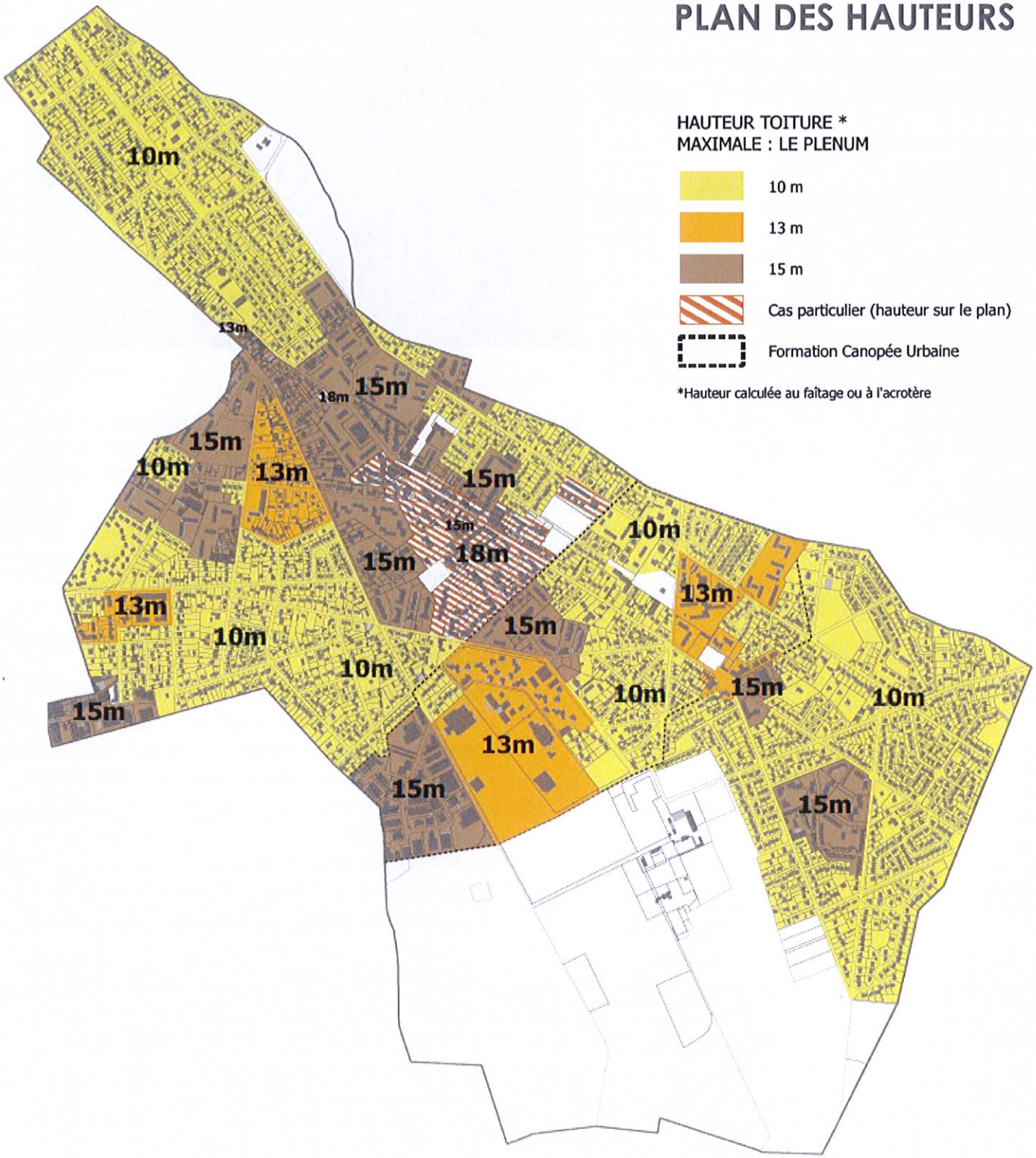
2. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

> Règle générale

Sans préjudice des dispositions énoncées aux paragraphes ci-après, aucune construction*, installation ou ouvrage nouveaux ne peut dépasser **la hauteur des toitures* maximale fixée sur le terrain par le plan des hauteurs***

- Les hauteurs de toiture maximales (le plénum*) sont mesurées du terrain naturel au point le plus haut de la construction (voir schéma en annexe pour mesure selon type de construction).
- Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :
  - Dans le cas de toitures-terrasses : les ouvrages techniques indispensables et de faibles emprises, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, sur une hauteur maximale de 2,50 mètres. Pour les locaux techniques d'ascenseurs, une hauteur maximale de 3,50 m pourra être autorisée, sous réserve de nécessité technique absolue.
  - Dans le cas de toitures inclinées : seules peuvent dépasser de la toiture les souches de cheminée et de ventilation. Les locaux techniques d'ascenseurs ne doivent pas être visibles de la rue
- Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les équipements d'intérêt collectif ou services publics.

PLAN DES HAUTEURS



Carte illustrative - non règlementaire
(cf. documents graphiques du règlement)

- La Hauteur totale maximale* des constructions* peut dépasser de 1 m les hauteurs définies ci-dessus pour permettre la réalisation de commerces, services, bureaux et autres activités en Rez-de-chaussée* des constructions*, ayant dans ce cas au minimum 3,50 m de hauteur sous dalle supérieur du Rez-de-chaussée*.
- La hauteur des constructions* annexes* ne peut excéder 3,50 m. En limite séparative, cette hauteur est reportée à 2,50 m.
- Les pylônes isolés devront respecter les hauteurs maximums du secteur considéré (voir carte des hauteurs)

ARTICLE UG 5 CONSTRUCTIONS* ET PAYSAGE URBAIN

Les nouvelles constructions* ainsi que les interventions sur les bâtiments existants doivent exprimer une création architecturale en accord avec les principes d'ordonnancement propre à la ville. L'innovation architecturale n'est pas laissée à l'appréciation des seuls maîtres d'œuvre. Ces derniers, dès les premières esquisses, doivent se rapprocher des services de la ville pour expliquer et convaincre de la pertinence des solutions proposées.

La ville, dans un esprit constructif, pourra être amenée à suggérer des modifications si le projet est en deçà des attentes couramment admises en matière d'intégration urbaine de densité ou de prise en compte des objectifs environnementaux.

Sans préjuger des projets, la commune sera particulièrement attentive sur les points suivants :

1. INTEGRATION ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE DES PROJETS

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

De même, les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur caractère architectural.

> Unité des matériaux

- Les différents murs d'un bâtiment y compris des annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie*publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur.
- Ils devront présenter un aspect harmonieux et donner des garanties de bonne conservation

- L'usage de matériaux naturels tels que briques de parement, pierre de taille ou moellon ou meulière, bois, matériaux bio-sourcés est recommandé.
- A défaut des enduits-ciments teintés sont admis dans des colorations « tons pierre et pastel ».

> Traitement des Rez-de-chaussée*

Le rapport entre l'espace public et toute construction* ou propriété passe par une bonne délimitation de l'implantation* et par un traitement harmonieux de la partie basse de la façade*, très visible à la hauteur des yeux pour le piéton.

- Dans les secteurs où il existe un alignement de fait*, le traitement des ouvertures (halls d'entrée, parcs de stationnement, portes et baies...) doit privilégier une implantation dans le plan des façades. Les retraits* ne sont admis qu'en raison d'une expression architecturale répondant à une meilleure insertion dans l'environnement ou pour des impératifs de sécurité justifiés.
- D'une manière générale, les transparences entre la rue et les espaces libres des fonds de parcelle ou des cœurs d'îlots doivent être privilégiées.
- Les devantures commerciales doivent respecter les règles suivantes :
  - En cas de devantures se développant à Rez-de-chaussée* sous une corniche ou un bandeau filant, ceux-ci doivent être reconstitués s'ils ont été supprimés ou endommagés.
  - Les devantures peuvent être implantées, soit en saillie par rapport au plan de façade pour les devantures dites « en applique », soit en retrait* limité (10 à 20 cm) pour les devantures « en feuillures ».

> Couvertures

- Les toitures-terrasses sont interdites sur l'ensemble de la zone UG à l'exception des cas suivants :
  - Hors secteurs de hauteur limitée à 10m, les toitures-terrasses sont autorisées dans la mesure où elles sont végétalisées sur au moins 80% et où la hauteur de substrat est d'au moins 40 cm. En UGact, ce pourcentage de végétalisation est réduit à 50%.
  - Pour les équipements d'intérêt collectif ou services publics, les toitures-terrasses sont autorisées dans la mesure où elles sont végétalisées sur au moins 50 % de leur surface.
  - Pour les toitures des Rez-de-chaussée* commerciaux dans la mesure où elles sont végétalisées sur au moins 80 % de leur surface.
  - Les toitures-terrasses sont autorisées dans le secteur OAP « St Pierre- Maréchale - Chéret - Europe » dans la mesure où elles sont végétalisées sur au moins 80 % de leur surface.

- Les toitures à la Mansart sont interdites dans les zones où la hauteur est limitée à 10m.
- Les vérandas peuvent être couvertes par des toitures vitrées ou non, plates (toit terrasse) ou à faible pente.
- Les couvertures apparentes en tôle ondulée, bac acier, papier goudronné, bardeaux ou produit bitumineux sont interdites sauf en UGact où les bacs acier sont autorisés.
- Les panneaux photovoltaïques, capteurs solaires et appareils nécessitant une installation en toiture telle que pompes à chaleur, appareil de traitement d'air... sont autorisés dans la mesure où ils sont soit intégrés à la couverture, soit accompagnés de dispositif permettant de limiter leur impact visuel dans le paysage et l'environnement.

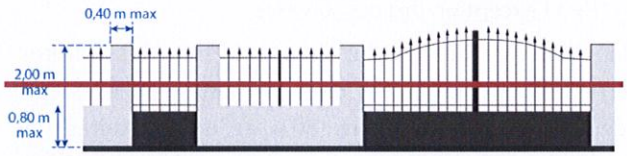
> Extensions* et bâtiments annexes

Une attention particulière sera apportée à l'intégration des extensions* au regard du bâtiment existant et de l'environnement proche. Ces dernières doivent être traitées avec le même soin que le bâtiment principal.

- La recherche architecturale devra conduire à réaliser des extensions* cohérentes dans leurs détails, leurs volumétries et dans l'organisation des volumes entre eux.
- Les bâtiments annexes pourront faire l'objet d'une attention au même titre que les extensions* toutefois deux options sont proposées :
  - Soit les annexes reprennent les caractères architecturaux de la construction principale*
  - Soit elles s'inspirent de la tradition des petits édifices des parcs et jardins.

> Clôtures* et aménagement des abords

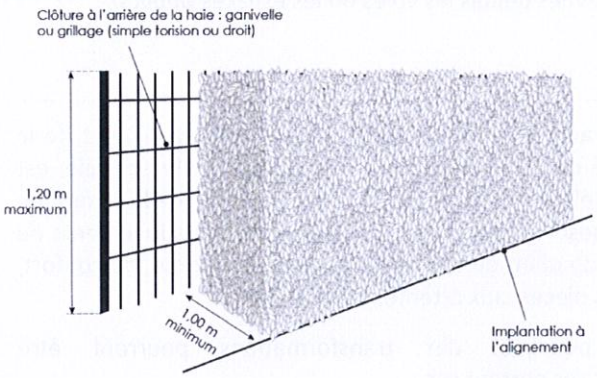
CLOTURES



Exemples

- Les clôtures*et l'aménagement des abords bordant les voies devront d'une façon générale reprendre les principes types de clôtures* existantes tels que présentés dans l'OAP « Nature en ville » en cherchant ainsi à retrouver les éléments dominants des autres clôtures environnantes, qu'ils soient d'origine minérale, végétale ou mixte :
  - Même hauteur pour les murets
  - Même hauteur totale (avec les grillages ou les barreaudages)
  - Homogénéité des matériaux et des couleurs
  - La présence des végétaux
- Les clôtures* pleines toute hauteur sont interdites
- Pour les clôtures* constituées d'une partie basse pleine :
  - Les parties pleines seront limitées à 0,80 m de hauteur piliers exclus, à l'exception des contraintes techniques éventuelles
  - Les piliers ne devront pas excéder une section de 0,40 m x 0,40 m et ne pourront pas être liés entre eux dans leur partie supérieure par des éléments de type : linteaux, maçonnerie ou équivalent

CLOTURE VEGETALE



Ganivelle | Grillage simple torsion | Grillage droit

- La hauteur totale est fixée à 2 mètres (le portail devra être traité dans les mêmes proportions que la clôture* à savoir que la partie au-delà de 0,80 m sera ajourée)

- Pour les clôtures* végétales (notamment dans les lotissements) :
  - Les haies seront implantées en limite de l'espace privé/public et devront avoir une largeur d'au moins 1 m.
  - Si une clôture* doit être implantée, elle sera faite en arrière de cette haie et constituée soit de ganivelle soit de grillage simple torsion ou droit (hauteur maximale 1,20 m)

Une hauteur supérieure peut être autorisée en cas de nécessité technique, fonctionnelle ou de sécurité.

- Les clôtures* sur limites séparatives* ne pourront excéder une hauteur de 2,00 m. Les matériaux ayant l'aspect de carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les clôtures.
- L'aménagement des abords et des espaces résiduels situés entre les façades et les clôtures* ou alignement* de voirie, doit faire l'objet de réflexion au même titre que les constructions*, et leur traitement doit être soigné. Le festonnage est interdit.

Les règles de hauteur de clôture ne concernent pas les équipements d'intérêt collectif et services publics.

D'une façon générale, les clôtures devront présenter une porosité permettant la circulation de la petite faune (petits mammifères, reptiles, amphibiens...). La constitution de haies devra présenter une variété dans les essences utilisées afin d'éviter les « murs verts » uniformes (exemple : linéaire de thuyas).

- **En secteur UGact :**

Les clôtures auront une hauteur maximale de 2 m et ne pourront comporter de partie pleine sur plus d'un tiers de leur hauteur.

Elles seront doublées d'une haie végétale.

> Essences végétales

- D'une façon générale, les essences utilisées pour les plantations seront de type local afin de renforcer les « niches écologiques » conformément à la liste de végétaux présentée dans les OAP et en fonction du positionnement dans la ville.
- De façon générale, toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter ainsi que les essences allergènes (voir annexe). Toutefois, dans le cas de recherche d'ambiance(s) particulière(s) justifiée(s) pour des opérations d'aménagement d'ensemble*, des essences exogènes seront admises.

> Dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique

- Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, éoliennes, rehaussement de

couverture pour isolation thermique, sont autorisés en saillie des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

> Antennes et pylônes

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions* sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles sont positionnées de façon à réduire leur impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

2. ARCHITECTURE TRADITIONNELLE

L'architecture traditionnelle du Plessis, datant pour la plupart de la première moitié du 20ème siècle, par leur qualité architecturale, est devenue un des éléments du patrimoine architectural de la commune et mérite des mesures préservatrices. Toutefois, leurs logements ne répondent plus du point de vue de l'organisation interne, du confort, des surfaces des pièces, aux attentes des habitants.

- C'est pourquoi des transformations pourront être entreprises portant sur :
  - l'entretien et l'amélioration du bâti,
  - l'adaptation de la distribution interne,
  - la mise en conformité pour accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite
  - l'amélioration du confort et de l'équipement,
  - l'accroissement relatif des surfaces.
- Pour que cette architecture perdure et pérennise ses caractéristiques urbaines et architecturales spécifiques, ces transformations devront faire l'objet d'un projet respectueux du caractère originel du bâti.

> Modifications de façades existantes :

- A l'occasion de la réhabilitation ou d'un ravalement de façades, la suppression des éléments décoratifs (moulures, corniches, bandeaux, pilastres...) est interdite, sauf conditions particulières de dégradation.
- Les nouveaux percements doivent s'intégrer dans la composition de la façade existante. Le remplacement des menuiseries traditionnelles par des menuiseries à côte normalisée ou l'utilisation de celles-ci dans les nouveaux percements doit faire l'objet d'une étude particulière d'intégration. Dans le cas où des percements sont supprimés, il peut être imposé que les matériaux de remplissage soient posés en retrait du nu de la façade, afin de préserver la composition de la façade.

> Extensions :

- Les projets d'extension devront reprendre les volumes, matériaux et percements conformes à l'esprit du bâtiment d'origine.
- Des évolutions pourront être proposées, notamment au regard des matériaux utilisés dans la mesure où ceux-ci

s'intègrent aux existants et ne renient pas les caractéristiques architecturales.

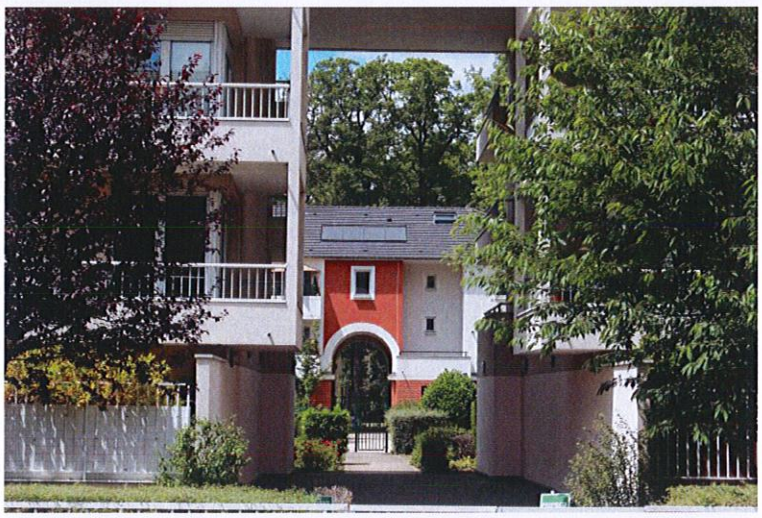
> Les clôtures :

- Le traitement des limites est très souvent marqué par la présence des clôtures. Cette visibilité des plantations est souvent liée à la nature des clôtures qui maintiennent une transparence visuelle sur les jardins.
- Dans les « lotissements » où il existe un modèle de clôture :
  - des modifications ne pourront être apportées que pour restituer l'esprit de la clôture d'origine (exemple : soit grillage + haie + portillons bois),
  - la construction de murs de clôture pleins ou partiellement pleins est interdite.
- Pour les habitations dont les clôtures sont entièrement végétalisées, il est toutefois autorisé l'implantation d'un grillage non rigide sur la face intérieure de la clôture.

> Traitement des espaces extérieurs

- Un arbre de haute tige devra être planté pour 100 m² d'espace libre. Cette demande ne concerne pas ni les zones UGcv et UGact ni les secteurs d'OAP Ardouin/de Gaulle et Bony/Tramway.
- Les aménagements extérieurs devront veiller à maintenir les espaces végétalisés existants (jardin de pleine terre, potagers, arbres existants).
- Lors de la diminution de surface de jardin (hors projet d'extension du bâti) liée à la circulation ou au stationnement (allée piétonne, stationnement de surface...), les aménagements devront privilégier l'emploi de revêtement perméable. Les matériaux de type asphalte ou enrobé sont interdits.
- Une zone canisite* d'environ 12 m² devra être aménagée pour toute opération de plus de 50 logements.

ARTICLE UG 6 COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE*



L'introduction et le renforcement de la biodiversité urbaine sont un enjeu majeur du PLU du Plessis-Trévise. Il se traduit, entre autres, par la mise en place d'un Coefficient de Biotope par Surface (CBS)*.

Le coefficient fixe une obligation de maintien ou création de surfaces non imperméabilisées ou éco- aménageables sur l'unité foncière qui peut être satisfaite de plusieurs manières : espace libre* en pleine terre*, surface au sol* artificialisée, mais végétalisée sur une profondeur minimale déterminée par le règlement, toitures et murs végétalisés...

Les différentes manières de respecter cette obligation n'ayant pas la même efficacité du point de vue de la préservation de la biodiversité, le règlement du PLU peut ainsi prévoir un coefficient différent pour chacune d'entre elles permettant de prendre en compte cette différence d'efficacité.

A ce titre, le **Coefficient de Biotope par Surface (CBS) *** comporte également une part obligatoire à réaliser en espace vert de pleine terre*, qui permet selon les secteurs de préserver une part d'espaces libres de construction* et de jardins sur les parcelles. La part de pleine terre* imposée sera ainsi moindre dans les secteurs denses pour permettre au pétitionnaire de développer d'autres solutions (en toiture, en façade...) pour contribuer à la végétalisation de la commune sans réduire le potentiel constructible sur son terrain. Par ailleurs, l'instauration du CBS a vocation à réduire les surfaces minéralisées liées au stationnement en surface en privilégiant l'utilisation de revêtements perméables.

L'article 4 comporte également des dispositions relatives au traitement des espaces libres et collectifs, notamment afin de promouvoir l'innovation architecturale et le développement de nouveaux usages relatifs au lien social et à l'agriculture urbaine.

PLAN DE VEGETALISATION

Zones Naturelles, Agricoles

DANS LA ZONE URBAINE GENERALE

INTENSIFICATION
CBS : 0,5
PLT : 0,4

URBAINE
CBS : 0,5
PLT : 0,3

ACTIVITE
CBS : 0,2
PLT : 0

Cas particulier

Secteurs sans coefficient

CBS = Coefficient de Biotope par Surface
PLT = dont surface de pleine terre imposée

Carte illustrative - non règlementaire
(cf. documents graphiques du règlement)

1. SPATIALISATION DU COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS) *

> Règle générale

Un Coefficient de Biotope par Surface (CBS)* minimal est imposé et comprend une part obligatoire de surface aménagée en pleine terre*(PLT). Le Coefficient de Biotope par Surface et la surface de pleine terre* sont calculés à la parcelle ou à l'unité foncière et sont fixés en fonction des secteurs figurant au Plan de végétalisation.

Pour mémoire, les surfaces de pleine terre* (PLT) et le Coefficient de Biotope par Surface (CBS)* imposés peuvent être mutualisés dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble*.

> Calcul du Coefficient de Biotope par Surface (CBS) *

- Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) * est calculé selon la formule suivante :

CBS = Surface Eco-Aménagée/Surface de la parcelle

La surface éco- aménagée est la somme des surfaces favorables à la nature sur la parcelle, pondérées le cas échéant par un ratio correspondant à leurs qualités environnementales.

Des exemples de calculs du CBS sont présentés en annexe du règlement.

> Les surfaces sont pondérées par les ratios suivants :

- **Espaces verts en pleine terre* : 1,0**

Terre végétale en relation directe avec les strates du sol* naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau ou liés à l'infiltration des eaux de ruissellement.

Exemple :

- Jardin maraîcher ou horticole
- Fosse d'arbre
- Talus borduré
- Bassin non étanche

Pour mémoire, les surfaces de pleine terre* (PLT) imposées au Plan de végétalisation sont comprises dans le calcul du CBS sur l'unité foncière.

- **Espaces verts sur dalle CBS= 0,7**

Terrasse plantée avec une épaisseur de terre végétale d'au moins 80 cm (hors toitures-terrasses). Si l'épaisseur de terre est inférieure, le coefficient est ramené à 0,5.

Exemple :

- Dalle végétalisée au Rez-de-chaussée* au-dessus de dalle de parking

- **Toitures terrasses végétalisées : CBS = 0,5**

Terrasse plantée avec une épaisseur de terre végétale d'au moins 40 cm.

- **Surfaces semi-ouvertes CBS= 0,5**

Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, ou semi-végétalisé.

Exemple :

- Dallage de bois,
- Pierres de treillis de pelouse
- Dalles alvéolaires engazonnées
- Pavés drainants ou à joints engazonnés
- Terre armée

En cas d'utilisation de produits commerciaux pouvant justifier d'un coefficient de perméabilité, ce dernier peut être repris dans le calcul du coefficient à condition que la mise en œuvre corresponde aux préconisations du fournisseur.

- **Récupération des eaux de toitures : CBS = 0,3**

Afin de prendre en compte les dispositifs de récupération des eaux de toitures, un CBS de 0,3 s'applique aux surfaces faisant l'objet d'une collecte des eaux pluviales pour usage non domestique (arrosage...).

Une notice explicative sur l'utilisation des eaux récupérées devra être jointe à la demande de permis de construire.

Ces surfaces ne sont pas comptabilisées en cas de toitures végétalisées*.

- **Arbres de hautes tiges* : CBS = + 0,01**

La plantation d'arbres de haute tige* donne droit à une majoration du CBS de 0,01 par arbre planté (soit +0,05 pour 5 arbres ; +0.1 pour 10 arbres...). Le calcul du CBS des arbres de hautes tiges s'ajoute à la surface sur laquelle ils sont plantés (pleine terre*...).

A minima, un arbre de haute tige devra être planté pour 100 m² d'espace libre. Cette demande ne concerne pas ni les zones UGcv et UGact ni les secteurs d'OAP Ardouin/de Gaulle et Bony/Tramway.

- **Surfaces imperméables CBS= 0**

Revêtement imperméable à l'air ou à l'eau sans végétation

Exemple :

- Aire de parking en enrobé
- Allée piétonne en asphalte, en dallage ou en pavés jointoyés au ciment ou à la colle
- Terrasse en béton
- Toiture en tuile, zinc ou ardoise

> Présence d'une végétation existante

Si une végétation de qualité est présente sur la parcelle (arbres d'essence « noble », roseraie, espèces protégées), celle-ci devra être dans la mesure du possible préservée. Les surfaces occupées par ces végétaux pourront bénéficier d'un CBS majoré de 30 %.

Dans le cas d'un arbre, cette surface concerne la surface au sol* correspondant au houppier*

> Règles alternatives au CBS et aux surfaces de pleine terre

En cas d'impossibilité technique avérée d'atteindre les objectifs chiffrés du CBS justifié par :

- L'existence d'un sol* artificiel lié à des ouvrages publics (réseaux)
- La configuration du bâti historique sur la parcelle
- Les prescriptions liées aux zones inondables
- L'incompatibilité des caractéristiques géophysiques du sous-sol (terrains instables).
- La présence d'un patrimoine archéologique avérée

Les dispositions du CBS sont remplacées par la disposition suivante : La surface végétalisée doit être au moins égale à 20 % de la superficie des zones non construites et doit comporter une épaisseur de terre d'au moins 0,80 m d'épaisseur, couche drainante comprise.

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

> Construction* existante

- Les travaux de réhabilitation* et les changements de destination ne sont pas soumis au CBS et aux surfaces de pleine terre* imposés, à l'exception des dispositions relatives aux secteurs de mutation des zones d'activités.
- Les extensions* devront respecter le CBS applicable sur la parcelle, mais ne sont pas soumises aux surfaces de pleine terre* imposées
- Dans le cas de parcelle disposant d'un CBS inférieur au minimum requis, les extensions* et les aménagements ne pourront réduire le CBS existant sur la parcelle que dans les conditions suivantes :
  - pour des travaux de mise aux normes d'accessibilité,
  - pour des extensions* inférieures ou égales à 20 m² d'emprise au sol*.

> Opération d'ensemble

Les surfaces de pleine terre* imposées et le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) * peuvent être mutualisés dans le cadre d'opération d'ensemble.

ARTICLE UG 7 REGLEMENTATION DES STATIONNEMENTS

1. STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

> Dispositions générales

- La création de places de stationnement des véhicules résultant de l'application des règles définies ci-après doit se faire en dehors des voies publiques.
- Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Dans le cadre d'une extension*, d'une réhabilitation*, changement de destination*, il est exigé la réalisation d'un nombre de places calculé par différence entre les besoins antérieurs et les besoins du projet en appliquant les règles indiquées.
- L'accès des parkings réalisés dans la marge de reculement d'une voie*publique devra obligatoirement se faire par l'intérieur de la propriété et non sur la voie*publique.
- Les constructions* enterrées, notamment les garages et si possible les rampes d'accès devront être implantés en dehors de la marge de reculement.

- En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme, à savoir :
  - l'acquisition ou l'obtention d'une concession de places dans un parc public ou privé de stationnement situé à proximité de l'opération

> Règles quantitatives de stationnement

- Le nombre de places de stationnement minimum imposé est reporté dans le tableau ci-après, en fonction des destinations et de leur localisation.

DESTINATION	NOMBRE DE PLACES MINIMUM	NOMBRE DE PLACES MINIMUM SECTEUR UGcv
Logements	1,5 place par logement Sur les secteurs de hauteur limitée à 10 m : 1,8 place par logement Sur l'OAP Bony Tramway et l'OAP du centre-ville : 1 place par logement	
Logements locatifs sociaux et Logements Locatifs Intermédiaires*	1 place par logement	
Hébergements (résidences étudiants, jeunes travailleurs, personnes âgées...)	1 place par groupe de 4 logements	
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Il n'est pas imposé de place de stationnement (le nombre de places a créé sera fonction des besoins de l'opération)	
Commerce	Pas de place en dessous de 200 m² de surface de vente 1 place par 60 m² de surface de vente entre 200 m² et 1000 m²*$_1$ 1 place par 40 m² de surface de vente au-delà de 1000 m² 1 aire de livraison pour tout commerce de plus de 1000 m² de vente La surface maximum dédiée au stationnement correspondant à 75 % de la Surface de Plancher* $_2$	
Hébergement hôtelier	1 place par groupe de 3 chambres	
Bureaux et services	1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher 1 aire de livraison au-delà de 6000 m² de surface plancher	
Artisanat et industries	1 place par tranche * $_3$ de 100 m² de Surface Plancher Au-delà de 5000 m² 1 place pour 200 m² de Surface Plancher 1 aire de livraison au-delà de 1000 m² de surface plancher	
Entrepôts	1 place par tranche * $_3$ de 200 m² avec la réalisation d'une place minimum Au-delà de 5000 m² 1 place pour 400 m² de Surface Plancher	

*$_1$ Exemple : pour la création de 300 m² de Surface de Vente, il sera exigé 5 places de stationnements minimum

*$_2$ Dans les conditions prévues à l'article L.111-19 du Code de l'Urbanisme.

*$_3$ Même incomplète (exemple : pour la création de 160 m²de bureaux, il sera exigé 2 places de stationnement minimum).

- Le nombre de places imposé est calculé par rapport au total des Surfaces de Plancher, des capacités ou du nombre de logement de l'opération. Si le nombre exigé de places est fractionné, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.
- Pour mémoire, conformément à l'article L.111-19 du code de l'urbanisme :
  - « l'emprise au sol* des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce [...], ne peut dépasser 75 % de la surface de plancher* des

bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre*, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol* des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface ».

> Mutualisation* et foisonnement* des stationnements

- Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, la réalisation des places de stationnement pourra être mutualisée, sans que le nombre de stationnement imposé soit foisonné.
- Les stationnements peuvent être foisonnés en cas de programmes mixtes comportant des logements et des bureaux. Ce foisonnement* des places ne devra pas dépasser ¼ du nombre total des places.

> Véhicule en auto-partage et véhicules électriques

Conformément à la LOM (loi d'orientation des mobilités), lorsque les bâtiments neufs sont équipés d'un parc de stationnement, ce parc doit être alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables et doivent répondre en fonction des destinations de sol aux normes suivantes.

	Bâtiments résidentiels	**Bâtiments non résidentiels**
Nombre de places de stationnement à pré-équiper pour des parcs de stationnement supérieurs à 10 places	100% des places	20% des places et un point de charge accessible PMR 2 points de charge accessibles PMR pour des parkings supérieurs à 200 places
Réservation de puissance de raccordement pour l'alimentation des infrastructures de recharge	Au moins 20% de la totalité des places de stationnement avec un minimum d'une place	

Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits seront installés à partir d'un tableau général basse tension.

Dans le cas de mise à disposition de véhicules propres en auto-partage, le nombre de places de stationnement à créer est réduit de 10 %.

> Réalisation des aires de stationnement

La moitié des places de stationnement obligatoires devront être closes et couvertes. Ce nombre sera arrondi à la décimale supérieure. Cette règle ne s'applique pas aux logements sociaux.

Pour les opérations nécessitant plus de 20 places de stationnement, au moins 70 % des places réalisées devront être enterrées.

- Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement automobile et deux roues :

- Les extensions* de constructions* existantes dès lors que la surface de plancher* supplémentaire créée est supérieure ou égale à la règle minimale de places requises sur la totalité du bâtiment.

- Dans tous les cas (hors OAP Bony-Tramway), l'intégration urbaine devra être particulièrement étudiée :
  - les rampes d'accès aux parkings devront être intégrées au maximum au bâti, sauf impossibilité technique avérée, et devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public, un palier d'au moins 3,50 m de longueur. Une marge de 2,5 m par rapport aux limites de propriété devra être conservée pour l'aménagement de plantations afin d'isoler et d'intégrer les rampes.
  - les stationnements en surface devront être les moins visibles possible depuis la rue en privilégiant une implantation à l'arrière des constructions*.

Pour les bureaux et activités : une aire de livraison de 100 m² sera créée pour 6 000 m² de surface de plancher.

Pour les commerces : une aire de livraison sera créée pour 1 000 m² de surface de vente. Cette aire doit permettre l'accueil d'un véhicule de 2,60 m de large, d'au moins 6 m de long et 4,20 m de haut, y compris le débattement de ses portes et d'un hayon élévateur. En outre, elle doit disposer d'une zone de manutention (de l'ordre de 10 m²). Ces dimensions pourraient être diminuées sur justification ;

- **En zone UGact :**

Le stationnement des véhicules devra être assuré par la création effective des emplacements sur le terrain et en dehors des zones de circulations et livraisons.

2. STATIONNEMENT DES CYCLES

> Dispositions générales

- Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes, conformément aux règles minimales fixées ci-après.
- Chaque emplacement doit représenter une surface supérieure ou égale à 0,75 m².

> Règles quantitatives de stationnement

- Le nombre de places de stationnement minimum imposé est reporté dans le tableau ci-après, en fonction des destinations et de leur localisation.

DESTINATION	SURFACE MINIMUM
Habitation et logements locatifs sociaux ou intermédiaires*	0,75 m² pour les logements inférieurs ou égaux à 2 pièces 1,5 m² pour les logements supérieurs à 2 pièces, avec un minimum de 3 m² au total.

Bureaux	1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher,
Activités et industries	a minima, 1 place pour 10 employés,
Commerces de plus de 500 m² de surface de plancher	A minima 1 place pour 10 employés
Equipements publics	A minima 1 place pour 10 employés
Etablissements scolaires	1 place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires et 1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et l'enseignement supérieur.

Si le nombre exigé de places est fractionné, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.

> Réalisation des emplacements pour les cycles

- Les espaces aménagés pour le stationnement des cycles et des poussettes doivent être facilement accessibles depuis l'espace public et de préférence de plain-pied et intégrés au volume de la construction*.
- S'il existe un local spécifique pour les poussettes en Rez-de-chaussée*, le stationnement des vélos peut être aménagé au premier sous-sol à condition d'être facilement accessible dans de bonnes conditions de sécurité et isolé du stationnement des véhicules à moteur.
- La surface des locaux affectés au stationnement des vélos et des poussettes ne peut, dans le cas où elle est exigible, être inférieure au seuil minimal de 9 m².

SECTION 3- EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UG 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE ET LES RESEAUX

1. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIRIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les projets faisant l'objet d'un permis de construire doivent satisfaire à certaines exigences pratiques et fonctionnelles en matière d'accessibilité et de connexions aux réseaux techniques de la ville. Ces obligations doivent leur permettre de bénéficier de ces services, mais aussi de réduire l'impact de leur présence dans le paysage urbain.

> Accès* des véhicules

Pour être constructible, un terrain* doit avoir accès* à une voie* publique ou à une voie* privée ouverte au public soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code civil.

Les accès* des véhicules sur la voie* publique doivent présenter une pente inférieure ou égale à 5 % sur une longueur minimum de 4 mètres, comptée à partir de la limite de la voie*de desserte.

> Pour chaque parcelle constructible, un seul accès* véhicules est autorisé pour tout projet dont la façade principale est inférieure ou égale à 25 m. Au-delà, un second accès* véhicules pourra être aménagé. De même si la parcelle se situe sur 2 voiries différentes, un accès* véhicules sur chacune d'elle est autorisé.

> Voirie

- Les accès* des véhicules et les voies à créer ou à aménager doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, s'agissant notamment de la largeur de la voirie (prévoir a minima 4 m). Elles doivent s'intégrer correctement au schéma général de la circulation.

Dans tous les cas, elles doivent permettre l'accès* et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies ainsi que des véhicules de collecte des déchets (sans marche arrière)

Les accès* des véhicules, y compris les portes de garage situées à l'alignement* de l'espace public, doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.

L'aménagement des voies* doit respecter la règlementation en vigueur, notamment celle relative à l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite.

Sauf dispositions spécifiques au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation, auquel cas ces dispositions doivent être privilégiées, les nouvelles voies en impasse seront uniquement autorisées dans les cas suivants :

- en l'absence de solution permettant le maillage viaire,
- en cas d'opérations d'ensemble impliquant une mutualisation des places de stationnement,
- lorsqu'elles sont prolongées par des axes de cheminements doux

Le cas échéant, les voies doivent être conçues en compatibilité avec les intentions urbaines définies au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

2. CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

> Eau potable

L'alimentation de toute nouvelle construction* dont le besoin en eau potable est reconnu est assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la règlementation en vigueur.

> Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

Sont autorisés et encouragés :

- Les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins domestiques.
- Les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (la rétention, l'infiltration...) et un traitement naturel des eaux sur la parcelle, afin de diminuer les rejets vers les réseaux.

Dans tous les cas de figure, les aménagements projetés doivent être conformes au SDAGE 2016-2020 (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux), au SAGE Marne Confluence ainsi qu'aux dispositions du plan de zonage pluvial départemental, annexé au PLU fixant les débits de fuites autorisés.

> Assainissement

Le raccordement aux réseaux d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales est obligatoire.

Toutes les constructions neuves devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété réalisé

conformément à la règlementation en vigueur. Il en sera de même pour les constructions existantes faisant l'objet de réhabilitation ou de travaux d'amélioration, agrandissement, changement de destination....

L'assainissement des propriétés raccordées au réseau devra respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire ou propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est envisagé. Si le raccordement est envisagé sur le réseau départemental, il respectera les dispositions du Règlement de Service Départemental de l'Assainissement (Délibération du Conseil départemental n·2014-3-5. 4.29 du 19/05/2014) ; ce document est présenté dans les annexes.

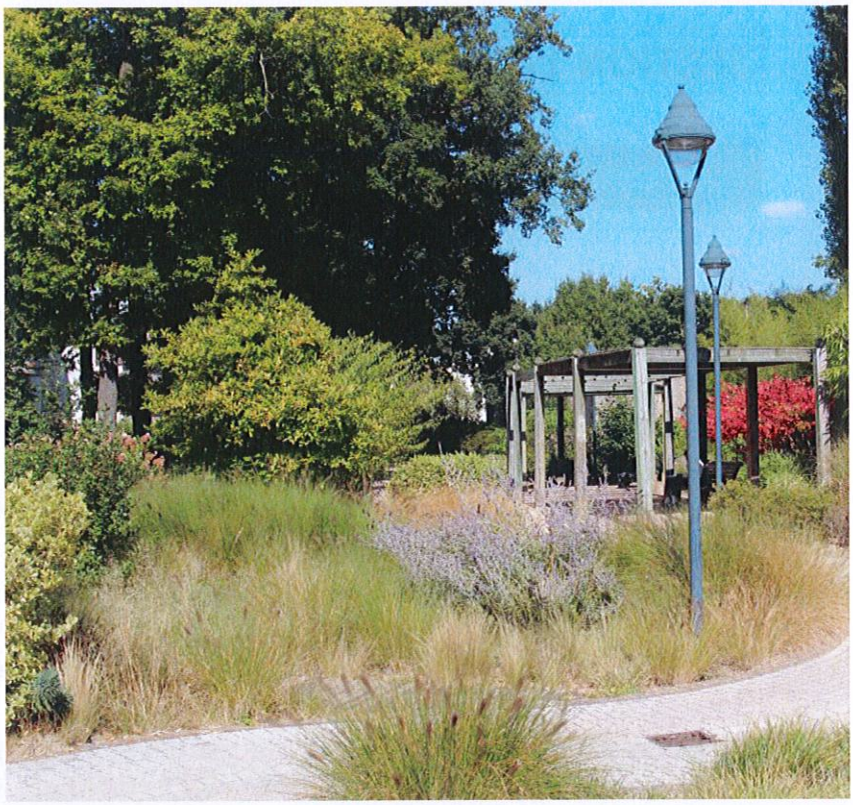
> Réseaux d'alimentation en énergie et de communication

Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction* devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

> Déchets

Pour les nouvelles constructions de plus de 2 logements, des emplacements poubelles doivent être aménagés et correctement dimensionnés pour accueillir l'ensemble des bacs de la collecte sélective nécessaires aux usagers. Ces bacs doivent être aménagés au rez-de-chaussée de l'opération afin de faciliter l'accès aux usagers et la sortie des bacs sur le trottoir.

Cette règle s'applique également en cas de création de plus de 2 logements dans une construction existante ou sur une même parcelle.



ZONES URBAINES VERTES (UV)

La zone UV regroupe des espaces urbains fortement végétalisés à vocation récréative et sportive. Ils sont aussi identifiés pour leur qualité paysagère et écologique. Ils participent directement à la qualité de vie au Plessis-Trévise.

La zone UV comprend :

- Les parcs, les jardins, les principaux espaces verts publics, les vergers,
- Les parcs de sports et les plaines sportives

Le PLU vise, selon la nature des espaces concernés :

- A assurer leur préservation et à améliorer leur dimension écologique
- A permettre le bon fonctionnement des pratiques sportives, ludiques ou de détente qu'ils accueillent.

SECTION 1- DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UV 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*

- Toute occupation et utilisation du sol* est interdite à l'exception :
  - des constructions et installations nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des parcs, des installations sportives et des jardins
  - Les installations et équipements publics ou d'intérêt collectif.
  - Les aménagements d'utilité publique concernant l'accessibilité, l'hygiène, l'isolation phonique et thermique ou de sécurité, la production d'énergie renouvelable.
  - Des aménagements viaires rendus nécessaires.

ARTICLE UV 2 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- Il n'est pas fixé de règle

SECTION 2- CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UV 3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS*

> Implantation des constructions* par rapport aux voies publiques ou privées

- Les constructions devront s'implanter :
  - soit à l'alignement,
  - soit en observant un retrait supérieur ou égal à 1 mètre à compter de l'alignement.

> Par rapport aux limites séparatives*

- Les constructions devront s'implanter :
  - soit en limites séparatives,
  - soit en retrait*, sans que celui-ci soit inférieur à 1 mètre.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000volts) faisant l'objet d'un report dans les annexes du PLU

ARTICLE UV 4 VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS*

> Emprise au sol des constructions

- Il n'est pas fixé de règles

> Hauteurs des constructions

- Non réglementé

ARTICLE UV 5 CONSTRUCTIONS* ET PAYSAGE URBAIN

- D'une façon générale, les clôtures au contact d'espaces verts publics, d'espaces naturels et agricoles, devront être végétalisées et présenter une porosité permettant la circulation de la petite faune (petits mammifères, reptiles, amphibiens...). La constitution de haies devra présenter une variété dans les essences utilisées afin d'éviter les « murs verts » uniformes (exemple : linéaire de thuyas)
- Il n'est pas fixé d'autres règles, toutefois les constructions* doivent s'intégrer dans la composition d'ensemble de l'espace paysager

ARTICLE UV 6 COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE*

- Il n'est pas fixé de CBS
- Cependant, les constructions* et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité.

ARTICLE UV 7 REGLEMENTATION DES STATIONNEMENTS

- Les stationnements destinés aux visiteurs et aux besoins propres des entreprises devront faire l'objet de projet d'aménagement comprenant au moins 15 % de zone plantée en pleine terre*
- Les aires de stationnement en surface devront être aménagées avec des revêtements perméables.

SECTION 3- EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UV 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE ET LES RESEAUX

1. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIRIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les projets faisant l'objet d'un permis de construire doivent satisfaire à certaines exigences pratiques et fonctionnelles en matière d'accessibilité et de connexions aux réseaux techniques de la ville. Ces obligations doivent leur permettre de bénéficier de ces services, mais aussi de réduire l'impact de leur présence dans le paysage urbain.

> Accès*des véhicules

Pour être constructible, un terrain* doit avoir accès* à une voie*publique ou à une voie*privée ouverte au public soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code civil.

Les accès* sur la voie*publique doivent présenter une pente inférieure ou égale à 5 % sur une longueur minimum de 4 mètres, comptée à partir de la limite de la voie*de desserte.

> Pour chaque parcelle constructible, un seul accès* est autorisé pour tout projet dont la façade principale est inférieure ou égale à 25 m. Au-delà, un second accès* pourra être aménagé. De même si la parcelle se situe sur 2 voiries différentes, un accès* sur chacune d'elle est autorisé.

> Voirie

Les accès* et les voies à créer ou à aménager doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent s'intégrer correctement au schéma général de la circulation.

Dans tous les cas, elles doivent permettre l'accès* et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies ainsi que des véhicules de collecte des déchets (sans marche arrière)

Les accès*, y compris les portes de garage situées à l'alignement* de l'espace public, doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.

L'aménagement des voies* doit respecter la règlementation en vigueur, notamment celle relative à l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite.

Sauf dispositions spécifiques au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation, auquel cas ces dispositions doivent être privilégiées, les nouvelles voies en impasse seront uniquement autorisées dans les cas suivants :

- en l'absence de solution permettant le maillage viaire,

- en cas d'opérations d'ensemble impliquant une mutualisation des places de stationnement,
- lorsqu'elles sont prolongées par des axes de cheminements doux

Le cas échéant, les voies doivent être conçues en compatibilité avec les intentions urbaines définies au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

2. CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

> Eau potable

L'alimentation de toute nouvelle construction* dont le besoin en eau potable est reconnu est assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la règlementation en vigueur.

> Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

Sont autorisés et encouragés :

- Les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins domestiques.
- Les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (la rétention, l'infiltration...) et un traitement naturel des eaux sur la parcelle, afin de diminuer les rejets vers les réseaux.

Dans tous les cas de figure, les aménagements projetés doivent être conformes au SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux), au SAGE Marne Confluence ainsi qu'aux dispositions du plan de zonage pluvial départemental, annexé au PLU fixant les débits de fuites autorisés.

> Assainissement

Le raccordement aux réseaux d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales est obligatoire.

Toutes les constructions neuves devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété réalisé conformément à la règlementation en vigueur. Il en sera de même pour les constructions existantes faisant l'objet de réhabilitation ou de travaux d'amélioration, agrandissement, changement de destination....

L'assainissement des propriétés raccordées au réseau devra respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire ou propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est envisagé. Si le raccordement est envisagé sur le réseau départemental, il respectera les dispositions du Règlement de Service Départemental de l'Assainissement (Délibération du Conseil départemental n·2014-3-5. 4.29 du 19/05/2014) ; ce document est présenté dans les annexes.

ZONES AGRICOLES (A)

La zone Agricole (A) correspond aux terrains agricoles de la commune du secteur Saint Antoine, situé au Sud-Ouest de la commune aux abords de la plaine des Bordes. Il comprend également les bâtiments de la ferme du Plessis Saint Antoine ainsi que quelques habitations individuelles.

Elle a pour vocation principale de préserver des terres agricoles au potentiel agronomique élevé et à accueillir les constructions* et installations nécessaires aux exploitations agricoles, pastorale ou forestière.

Un sous-secteur Ao a été créé afin de garantir une protection du paysage et des espaces agricoles ouverts de la commune en cohérence aux orientations développées dans les OAP.

SECTION 1- DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE A 1 OCCUPATION ET UTILISATION

> Dispositions générales :

La zone agricole regroupe les secteurs agricoles ou à fort potentiel.

Elle a pour vocation de protéger le potentiel agronomique des sols.

Cette zone peut accueillir les constructions* et installations nécessaires aux exploitations agricoles

- Toute occupation et utilisation du sol* est interdite à l'exception :
  - des constructions* et installations, classées ou non, nécessaires à l'exploitation agricole,
  - des constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
  - des dépôts et stockages de toutes natures à l'air libre s'ils sont nécessaires à l'exploitation agricole, dans le respect des règlementations spécifiques et sous peine qu'il ne porte pas atteinte au paysage et à l'environnement
  - des dispositifs de mise en œuvre d'énergies renouvelables intégrés aux éléments architecturaux des constructions*.
  - des clôtures*.
  - des extensions* et des annexes des bâtiments existants à usage d'habitation, sous réserve de ne pas dépasser une emprise au sol* de 20 m² et de respecter les règles de hauteur fixées à l'article A4 ci-dessous. Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à compter de l'approbation du présent PLU.
- Pour mémoire, sont également interdits :
  - Les terrains de camping* et de caravaning*.
  - Les aires de loisirs
  - Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés.
  - Les opérations de défrichement dans les Espaces Boisés Classés*figurant comme tels aux documents graphiques.
- En secteur Ao, seuls sont autorisés les ouvrages, constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Toute construction nouvelle à usage agricole est interdite.

ARTICLE A 2 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- Il n'est pas fixé de règle

SECTION 2- CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE A 3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS*

> Implantation des constructions* par rapport aux voies publiques ou privées

- Les constructions* à l'exception des constructions* ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées avec un recul* minimum de 5 mètres.
- Lorsqu'une construction* existante est implantée avec un recul* inférieur à 5 m à compter de l'alignement*, les extensions* pourront s'implanter dans la continuité de la construction principale*.

> Par rapport aux limites séparatives*

- Les constructions* doivent être implantées avec un recul* minimum de 3 mètres.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000volts) faisant l'objet d'un report dans les annexes du PLU

ARTICLE A 4 VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

> Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol des constructions est limitée à 15 % en zone A pour toute construction nouvelle et non réglementée en Ao.
- Cette règle ne s'applique pas pour les équipements

> Hauteurs des constructions

- Les hauteurs maximales sont mesurées du terrain naturel au point le plus haut de la construction.
- La hauteur des constructions* à l'exception des constructions* ou installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif est limitée à :
  - 12 mètres pour les constructions* à usage d'exploitation agricole
  - 7 mètres pour les autres constructions*, à l'exception des constructions* ou installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif pour lesquelles il n'est pas fixé de règle de hauteur

- Dans les cas d'une construction* existante dépassant les hauteurs maximales fixées à la disposition précédente, les extensions* et travaux de réhabilitation* sont autorisés pour une hauteur équivalente, sans toutefois la dépasser.
- Les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ne sont pas pris en compte dans le calcul de la Hauteur maximale*autorisée

ARTICLE A 5 CONSTRUCTIONS* ET PAYSAGE URBAIN

> Intégration architecturale des projets

- Les constructions*, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.
- Les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale initiale.
- En cas de mise en œuvre, les dispositifs liés à l'utilisation des énergies renouvelables constitués de panneaux thermiques ou photovoltaïques seront intégrés aux éléments architecturaux des constructions*. Toutefois, il pourra être autorisé une implantation au sol* lorsque celle-ci est inférieure ou égale à une emprise de 100 m².

> Aménagement des abords

- La hauteur totale des clôtures* est limitée à 2 m sauf impératif de sécurité.
- Les piliers ne pourront excéder une section de 0,40 m x 0,40 m
- Les clôtures* doivent être végétalisées et présenter une porosité permettant la circulation de la petite faune (petits mammifères, reptiles, amphibiens...). Les murs pleins sont interdits, à l'exception des murs en pierres apparentes.
- Les haies doivent être composées de plusieurs essences végétales.

ARTICLE A 6 COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE *

- Il n'est pas fixé de CBS
- Cependant, les constructions* et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité.

ARTICLE A 7 REGLEMENTATION DES STATIONNEMENTS

- Il devra être prévu un nombre de places suffisant correspondant aux besoins des constructions* et installations protégées, en dehors des voies publiques.
- Les aires de stationnement en surface devront être aménagées avec des revêtements perméables.

SECTION 3- EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE A 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE ET LES RESEAUX

1. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIRIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Sans objet

2. CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Eau potable**

L'alimentation de toute nouvelle construction* dont le besoin en eau potable est reconnu est assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la règlementation en vigueur.

- **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

Sont autorisés et encouragés :

- Les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins domestiques.
- Les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (la rétention, l'infiltration...) et un traitement naturel des eaux sur la parcelle, afin de diminuer les rejets vers les réseaux.

Dans tous les cas de figure, les aménagements projetés doivent être conformes au SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux), au SAGE Marne Confluence et ainsi qu'aux dispositions du plan de zonage pluvial départemental, annexé au PLU fixant les débits de fuites autorisés.

> **Assainissement**

Le raccordement aux réseaux d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales est obligatoire pour toutes constructions situées en zone d'assainissement collectif.

Toutes les constructions neuves devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété, réalisé conformément à la règlementation en vigueur. Il en sera de même pour les constructions existantes faisant l'objet de réhabilitation ou de travaux d'amélioration, agrandissement, changement de destination....

L'assainissement des propriétés raccordées au réseau devra respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire ou propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est envisagé. Si le raccordement est envisagé sur le réseau départemental, il respectera les dispositions du Règlement de Service Départemental de l'Assainissement (Délibération du Conseil départemental n·2014-3-5. 4.29 du 19/05/2014) ; ce document est présenté dans les annexes.

Les constructions* situées en zone d'assainissement individuel devront être équipées d'une installation d'assainissement non collective, en bon état de fonctionnement et répondant aux normes suivantes :

- Une fosse toutes eaux d'un volume de :
  - 3 m² pour une habitation de 5 pièces principales
  - Plus 1 m² par pièces supplémentaire
- Un filtre décolloïdeur
- Un filtre à sable d'un volume minimal de 20 m²

- **Réseaux d'alimentation en énergie et de communication**

Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction* devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

ZONES NATURELLES (N)

La zone agricole N regroupe les secteurs de la commune, équipée ou non, à protéger en raison de leur vocation forestière et de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages.

Il comprend un secteur intégrant le bois de Saint-Antoine attenant. Ce secteur peut accueillir des équipements de sports et de loisir dans un cadre paysager.

SECTION 1- DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE N 1 OCCUPATION ET UTILISATION

> Dispositions générales :

- Toute occupation et utilisation du sol est interdite à l'exception :
  - des équipements publics ou d'intérêt collectif, les ouvrages techniques nécessaires aux services publics
  - des constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
  - des extensions* et des annexes des bâtiments existants à usage d'habitation, sous réserve de ne pas dépasser une emprise au sol* de 20 m² et de respecter les règles de hauteur fixées à l'article N4 ci-dessous. Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à compter de l'approbation du présent PLU,
  - Les abris de jardins dans la limite d'un abri par tènement*,
  - Les piscines, seulement si la propriété à laquelle elles se rapportent est déjà bâtie à la date d'approbation du PLU
  - Les dispositifs de mise en œuvre d'énergies renouvelables intégrés aux éléments architecturaux des constructions* ou dans le respect des règles édictées à l'article N5.
  - des démolitions
  - des réfections de bâtiments existants
- Pour mémoire, sont également interdits :
  - Les terrains de camping* et de caravaning*.
  - Les aires de loisirs et les centres équestres
  - Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés.
  - Les opérations de défrichement dans les Espaces Boisés Classés*figurant comme tels aux documents graphiques.

ARTICLE N 2 MIXITE FONCTIONNELLE EST SOCIALE

- Il n'est pas fixé de règle

SECTION 2- CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE N 3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS*

> Implantation des constructions* par rapport aux voies publiques ou privées

- Les constructions* à l'exception des constructions* ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit à l'alignement* soit avec un recul* minimum de 4 mètres.
- Lorsqu'une construction* existante est implantée avec un recul* inférieur à 4 m à compter de l'alignement*, les extensions* pourront s'implanter dans la continuité de la construction principale*.

> Par rapport aux limites séparatives*

- Les constructions* doivent être implantées
  - Soit en limites séparatives*
  - Soit en retrait*, sans que celui-ci soit inférieur à 4 m

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000volts) faisant l'objet d'un report dans les annexes du PLU

ARTICLE N 4 VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS*

> Emprise au sol des constructions

- Il n'est pas fixé de règles

> Hauteurs des constructions

- Les hauteurs maximales sont mesurées du terrain naturel au point le plus haut de la construction.
- La hauteur des constructions*, à l'exception des constructions* ou installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif est limitée à 10 mètres à l'exception des constructions* ou installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif pour lesquelles il n'est pas fixé de règle de hauteur
- Dans les cas d'une construction* existante dépassant les hauteurs maximales fixées à la disposition précédente, les extensions* et travaux de réhabilitation* sont autorisés pour une hauteur équivalente, sans toutefois la dépasser.
- Les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ne sont pas pris en compte dans le calcul de la Hauteur maximale*autorisée

ARTICLE N 5 CONSTRUCTIONS* ET PAYSAGE URBAIN

> Intégration architecturale des projets

- Les constructions*, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.
- Les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale initiale.
- En cas de mise en œuvre, les dispositifs liés à l'utilisation des énergies renouvelables constitués de panneaux thermiques ou photovoltaïques seront intégrés aux éléments architecturaux des constructions*. Toutefois, il pourra être autorisé une implantation au sol* lorsque celle-ci est inférieure ou égale à une emprise de 100 m².

> Aménagement des abords

- La hauteur totale des clôtures* est limitée à 2 m sauf impératif de sécurité.
- Les clôtures* doivent être végétalisées et présenter une porosité permettant la circulation de la petite faune (petits mammifères, reptiles, amphibiens...). Les murs pleins sont interdits, à l'exception des murs en pierres apparentes.
- Les haies doivent être composées de plusieurs essences végétales.

ARTICLE N 6 COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE*

- Il n'est pas fixé de CBS
- Cependant, les constructions* et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité.

ARTICLE N 7 REGLEMENT DES STATIONNEMENTS

- Il devra être prévu un nombre de places suffisant correspondant aux besoins des constructions* et installations protégées, en dehors des voies publiques.
- Les aires de stationnement en surface devront être aménagées avec des revêtements perméables.

SECTION 3- EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE N 8 — CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE ET LES RESEAUX

1. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIRIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Sans objet

2. CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Eau potable**

L'alimentation de toute nouvelle construction* dont le besoin en eau potable est reconnu est assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la règlementation en vigueur.

- **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

Sont autorisés et encouragés :

- Les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins domestiques.
- Les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (la rétention, l'infiltration...) et un traitement naturel des eaux sur la parcelle, afin de diminuer les rejets vers les réseaux.

Dans tous les cas de figure, les aménagements projetés doivent être conformes au SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux), au SAGE Marne Confluence ainsi qu'aux dispositions du plan de zonage pluvial départemental, annexé au PLU fixant les débits de fuites autorisés.

> **Assainissement**

Le raccordement aux réseaux d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales est obligatoire pour toutes constructions situées en zone d'assainissement collectif.

Toutes les constructions neuves devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété, réalisé conformément à la règlementation en vigueur. Il en sera de même pour les constructions existantes faisant l'objet de réhabilitation ou de travaux d'amélioration, agrandissement, changement de destination....

L'assainissement des propriétés raccordées au réseau devra respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire ou propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est envisagé. Si le raccordement est envisagé sur le réseau départemental, il respectera les dispositions du Règlement de Service Départemental de l'Assainissement (Délibération du Conseil départemental n·2014-3-5. 4.29 du 19/05/2014) ; ce document est présenté dans les annexes.

Les constructions* situées en zone d'assainissement individuel devront être équipées d'une installation d'assainissement non collective, en bon état de fonctionnement et répondant aux normes suivantes :

- Une fosse toutes eaux d'un volume de :
  - 3 m² pour une habitation de 5 pièces principales
  - Plus 1 m² par pièces supplémentaire
- Un filtre décolloïdeur
- Un filtre à sable d'un volume minimal de 20 m²

- **Réseaux d'alimentation en énergie et de communication**

Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction* devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

ANNEXES

ANNXEXE 1 LEXIQUE

ANNXEXE 2 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*

ANNXEXE 3 EXEMPLE DE CALCUL DU COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACES* (CBS)

ANNXEXE 4 LISTES DES EMPLACEMENTS RESERVES

Annexe 1 LEXIQUE

- **Accès**

L'accès dont il est question au chapitre « conditions de desserte » du présent règlement correspond à l'espace donnant sur la voie*publique ou privée carrossable.

- **Acrotère**

Elément de façade, en général, mur ou muret en maçonnerie, situé au-dessus du niveau de la toiture-terrasse ou d'une toiture à faible pente.

- **Alignement**

L'alignement est la limite entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, une voie*privée ou un emplacement réservé.

L'alignement pris en compte pour définir l'implantation des constructions est compté à partir du domaine public existant ou futur, une voie privée existante ou future, ou un emplacement réservé.

Dès lors qu'un alignement imposé est porté au document graphique, les constructions* ou parties de construction peuvent être implantées sur cette limite dans le respect des dispositions de la zone considérée (implantation autorisée).

Toutefois, des éléments de construction, tels qu'auvents, portiques, avancées de toiture, les équipements techniques liés aux différents réseaux, les saillies traditionnelles*, les éléments architecturaux, les balcons... ainsi que les parcs publics souterrains de stationnement ne sont pas soumis à cette règle, sauf disposition contraire explicite éventuelle dans le présent règlement ou le règlement graphique.

- **Annexe (20 m² maximum à l'exception des garages limités à 30 m²)**

Il s'agit d'une construction située sur le même terrain que la construction principale* et qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

- ne pas être affectée à l'usage d'habitation,
- être affectée à l'usage d'abris bois, abris de jardin, locaux piscine, locaux techniques, préaux, abris ou garages pour véhicules et vélos, « carport », locaux poubelle, etc. (liste non exhaustive),

Remarque : un bâtiment qui est relié à la construction principale par un simple auvent ou un porche est considéré comme une annexe

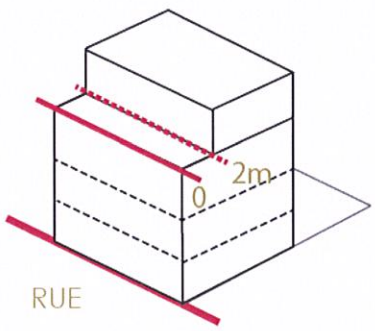
- **Arbre de haute tige**

Toute espèce d'arbre ayant plus de 7 m de haut à l'état adulte. Ces arbres seront à planter dans un volume de terre végétale suffisant pour permettre leur bon développement, soit au minimum 1,50 x 1,50x 1,50

- **Attique**

Est considéré comme attique le ou les deux dernier(s) niveau(x) droit(s) placé(s) au sommet d'une construction et situé(s) en retrait d'au moins 2 m des façades. L'attique ne constitue pas un élément de façade.

ATTIQUE



- **Camping caravaning**

Etablissement public ou privé mettant des terrains à disposition des campeurs ou propriétaires de caravanes, contre paiement (ou même à titre gratuit), dans des conditions administratives qui lui sont propres. A distinguer des terrains de stationnement des caravanes habitées ou non.

- **Canisite**

Espaces aménagés pour que les chiens puissent y faire leurs besoins librement

- **Canopée urbaine**

La canopée urbaine concerne les étages supérieurs de la ville directement influencée par le rayonnement solaire et offrant éventuellement des vues lointaines ou rasantes sur les toitures. Dans le cadre du présent PLU, elle est considérée à la fois comme un habitat et un écosystème.

- **Carrière**

Lieu d'extraction de matériaux de construction (pierre, roche, sable). L'ouverture d'une carrière est soumise à autorisation préalable.

- **Changement de destination**

Modification de l'usage d'un bâtiment, avec ou sans travaux, selon les 5 destinations prévues à l'article R.151-27 du Code de l'Urbanisme.

- **Coefficient de Biotope par Surface**

Le coefficient fixe une obligation de maintien ou création de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables sur l'unité foncière qui peut être satisfaite de plusieurs manières : espace libre en pleine terre, surface au sol artificialisée, mais végétalisée sur une profondeur minimale déterminée par le règlement, toitures et murs végétalisés...

Les différentes manières de respecter cette obligation n'ayant pas la même efficacité du point de vue de la préservation de la biodiversité, le règlement du PLU prévoit un coefficient différent pour chacune d'entre elles permettant de prendre en compte cette différence d'efficacité.

- **Clôture**

Une clôture enclot un espace et le plus souvent sépare deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés).

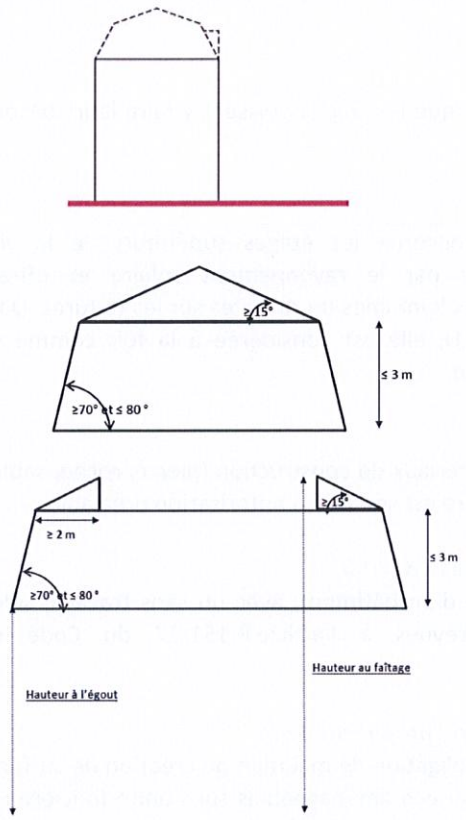
Ceci ne constitue pas une règle absolue, la clôture peut parfois être édifiée en retrait* de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement*.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du Code de l'Urbanisme, un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation - espace activité - espace cultivé ; etc.

La clôture comprend les piliers et les portails.

COMBLE A LA MANSART

Toiture permettant
la création de Mansarde



- **Comble**

Volume compris entre le plancher haut du dernier étage d'un bâtiment et la toiture.

- **Comble à la Mansart**

Aménagement de toiture dont la partie basse se relève de manière à se rapprocher beaucoup de la verticale, et permet d'aménager les espaces sous les toits que la trop grande inclinaison du toit aurait empêché d'être habitables.

La hauteur du brisis ne pourra pas dépasser 3 mètres, et devra avoir un angle compris entre 70° et 80°. Le terrasson aura un angle minimum de 15°.

Si le terrasson est coupé, il devra avoir une profondeur minimale de 2 m, et la partie « terrasse » ne devra pas dépasser le point haut du terrasson. Dans ce cas, la hauteur à l'acrotère et/ou à l'égout ne s'appliquera pas à la partie « terrasse ».

- **Construction**

Les constructions visées par le présent règlement sont celles définies par l'article L. 421-1 du Code de l'Urbanisme. En particulier, deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de la surface de plancher* au sens de l'article R. 112-2 du Code de l'Urbanisme.

- **Construction principale**

Constitue une construction principale toute construction qui présente une surface de plancher* supérieure ou égale à 30 m².

- **Construction* enterrée**

Constitue une construction* enterrée, toute construction* ne dépassant pas, en tout point, le niveau du terrain naturel. Pour les piscines, ne sont pas pris en compte les margelles et les plages ainsi que les dispositifs de sécurité.

- **Contigu**

Des constructions* ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions* seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, porche ou angle de construction*, etc., ne constituent pas des constructions* contigües.

- **Destination des constructions**

Le Code de l'Urbanisme détermine la liste des destinations qui peuvent être réglementées (utilisations et occupations du sol* interdites et soumises à conditions) : habitation, commerce et activités de service, exploitation agricole et forestière, services publics et équipements d'intérêt collectif, et autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires. Une liste relative aux destinations est annexée au présent lexique.

- **Division parcellaire**

La division parcellaire est le fait de découper un terrain en plusieurs parcelles constructibles.

Dans le cas d'une division parcellaire, il est recommandé que la ou les constructions d'origine conservent un terrain suffisant pour leur permettre de respecter l'ensemble des règles du PLU ; si elles

n'étaient pas conforme à certaines règles, en aucun cas, la division ne doit aggraver la non-conformité de l'existant.

- **Eléments architecturaux**

Sont considérés comme éléments architecturaux les ouvrages en saillie des façades et des toitures, tels que portiques, auvents, bandeaux... mais ne créant pas de surface de plancher*.

- **Emplacement réservé en vue de la réalisation de logement ou de logement locatif social**

En application de l'article L. 151-15 du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques du règlement localisent sur des terrains des emplacements réservés pour la réalisation de programmes de logement et de logement locatif social. Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L. L. 152-2 du Code de l'urbanisme auprès de la direction de la Ville chargée de l'urbanisme. Le droit de délaissement est le droit donné à un propriétaire foncier, dans certains périmètres et sous certaines conditions, de mettre en demeure une collectivité publique d'acquérir ce terrain.

- **Emplacement réservé pour espace vert public**

En application de l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement délimitent des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels sont interdits toute construction* ou tout 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. L. 152-2 du Code de l'urbanisme auprès de la collectivité ou du service public bénéficiaire. Les emplacements réservés pour espaces verts, équipements et ouvrages publics sont recensés dans l'annexe 4 du règlement.

- **Emplacement réservé pour élargissement ou création de voie*publique communale, équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général**

En application de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques du règlement délimitent des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels sont interdits toute construction* ou tout aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme (équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, espace vert public, voirie publique).

- **Emplacement réservé pour équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général**

En application de l'article L. 151-41° du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement délimitent des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels est interdite toute construction* ou tout aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme (équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, espace vert public, voirie publique).

- **Emprise au sol***

L'emprise au sol* est la projection verticale du volume de la construction*, tous débords et surplomb inclus, exception faite des balcons, débords de toiture et des ornements tels que les éléments de modénature ou architecturaux lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol, les sous-sols situés sous dalle supportant une épaisseur minimale de 0,80 mètres de terre végétale et comprenant, pour partie, des plantations d'arbres.

- **Emprises publiques**

Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques : places et placettes, voies ferrées, cours d'eau domaniaux, canaux, jardins publics, équipements publics...

- **Equipements techniques**

Il s'agit des équipements publics ou privés destinés à accueillir des fonctions d'intérêt collectif notamment dans les domaines hospitalier, sanitaire, social, enseignement et services annexes, culturel, sportif, cultuel, défense et sécurité, ainsi que les services publics administratifs divers.

- **Espaces Boisés Classés (EBC)**

Les Espaces Boisés Classés, délimités aux documents graphiques, sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et L.113-2 et suivants du code de l'Urbanisme qui interdisent notamment tout changement de destination* ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

- **Espace de pleine terre***

Les espaces de pleine terre* sont constitués d'espace perméable, libre de toutes constructions* et de toitures-terrasses végétalisées et doivent pouvoir recevoir des plantations. Les aires de stationnement et leurs accès* en sont exclus.

- **Espace libre**

Il s'agit de l'espace libre du terrain d'assiette d'une construction* faisant l'objet d'une autorisation, c'est-à-dire un espace consommé ni par le bâti, ni par les aires de stationnement en surface, ni par les rampes d'accès aux parkings.

Le traitement de l'espace libre* peut être de type végétal (jardin...) ou minéral (terrasse...).

- **Espace non construit**

Sur le terrain d'assiette d'une construction*, il s'agit de l'espace non consommé par le bâti.

Cet espace correspond à l'espace libre* (voir ci-dessus) augmenté des aires de stationnement en surface et des rampes d'accès aux parkings.

- **Exhaussement**

Élévation du niveau du sol naturel par remblai.

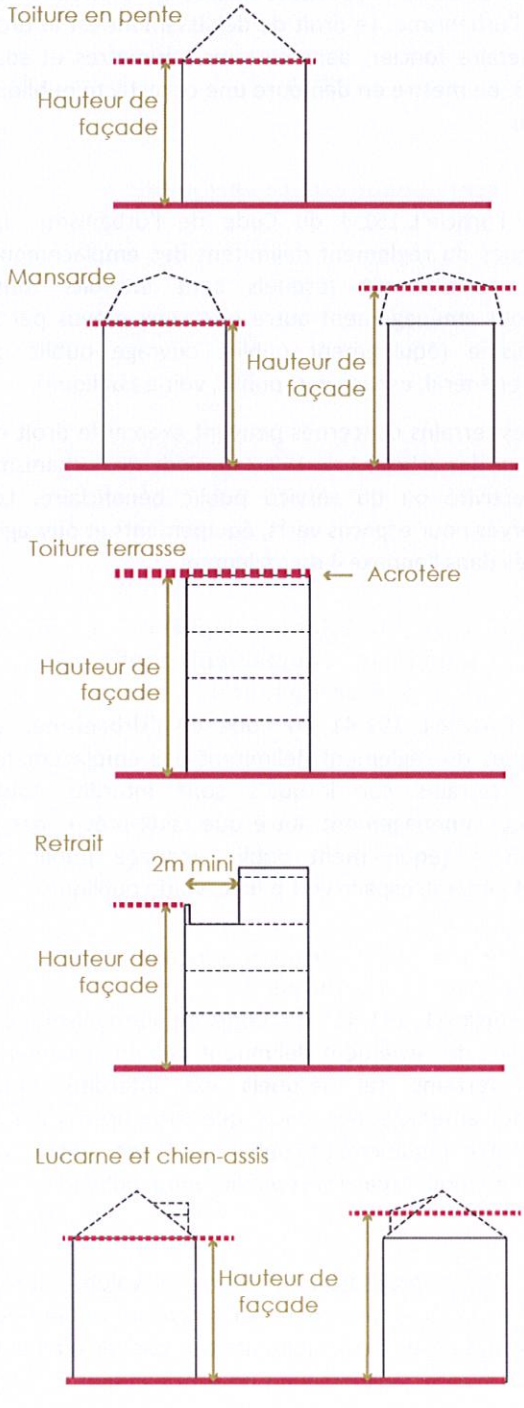
- **Extension**

Travaux sur une construction existante qui génèrent une augmentation de la surface de plancher.

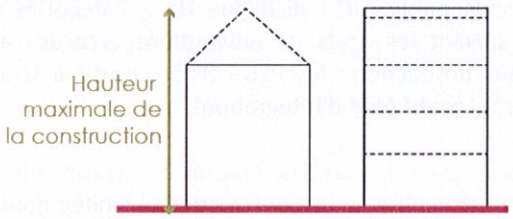
- **Façade**

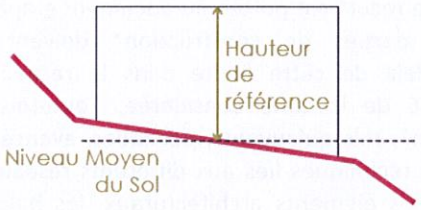
Chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment. Elles comprennent la façade principale, la façade arrière et les façades latérales (le plus souvent appelées pignons).

HAUTEUR DE FACADE



HAUTEUR MAXIMALE





- **Foisonnement des stationnements**

Le foisonnement des stationnements permet une réduction du nombre de places de stationnement à réaliser en cas d'opération mixte (exemple : les places foisonnées peuvent servir indifféremment aux usagers de bureaux et aux résidents des logements).

- **Hauteur de façade**

la hauteur de façade est la mesure verticale, prise au nu de la façade entre le sol naturel et le niveau le plus élevé de la façade (jonction avec un rampant ou un acrotère)

- **Hauteur maximale**

Les hauteurs indiquées constituent des valeurs maximales.

La hauteur des constructions* est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement* ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. Lorsque le sol naturel est à un niveau inférieur à celui de la voirie, la hauteur des constructions* prise à compter de l'alignement* est mesurée à partir du niveau de la voirie au droit de la construction*.

Elle est calculée au point le plus haut de la construction (soit au faitage, soit à l'acrotère en cas de toiture-terrasse)

Sur les terrains en pente, la hauteur des constructions* est mesurée à partir du point médian de la parcelle. Si le terrain est de dimensions supérieures à 20 mètres, il est partagé en sections nivelées de 20 mètres dans le sens de la plus grande pente. La hauteur sera mesurée à partir de leur point médian

Ne peuvent dépasser de cette hauteur maximale que les ouvrages techniques indispensables et de faibles emprises.

Pour les façades arrière, les cotes altimétriques autorisées sont celles résultant du calcul pour la façade sur rue.

- **Houppier**

Partie d'un arbre constituée de l'ensemble des branches situées au sommet du tronc (des branches maîtresses aux rameaux).

- **Limites séparatives**

Il s'agit des limites entre propriétés voisines (hors limites avec l'espace public, cf. alignement*). On distingue :

- les limites latérales qui donnent sur les voies ou emprises publiques*,
- les limites de fond de parcelle qui se situent généralement à l'opposé des limites de l'espace public.

- **Logement locatif social**

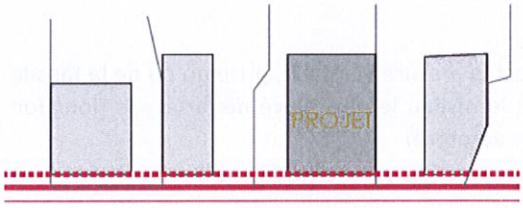
Il s'agit des logements locatifs tels que visés par l'article L.302-5 du Code de la Construction* et de l'Habitation entrant dans l'inventaire annuel réalisé par l'Etat au titre de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement urbain (SRU).

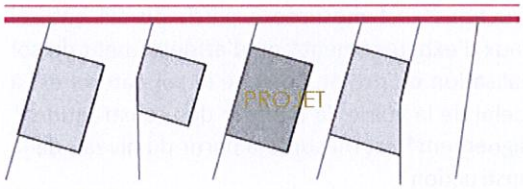
- **Logement Locatif Intermédiaire (LLI)**

Le Logement Locatif Intermédiaire désigne des habitations à loyers maîtrisés, destinées à ceux qui ne peuvent prétendre aux logements sociaux, mais dont les ressources ne permettent pas toujours l'accès ou le maintien dans le parc privé.

ORDONNANCEMENT DE FAIT

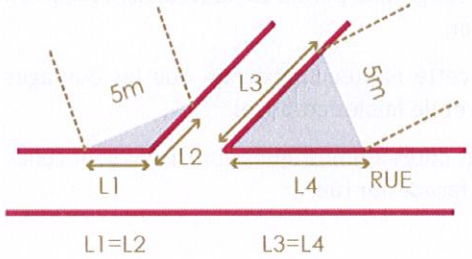
Exemple 1



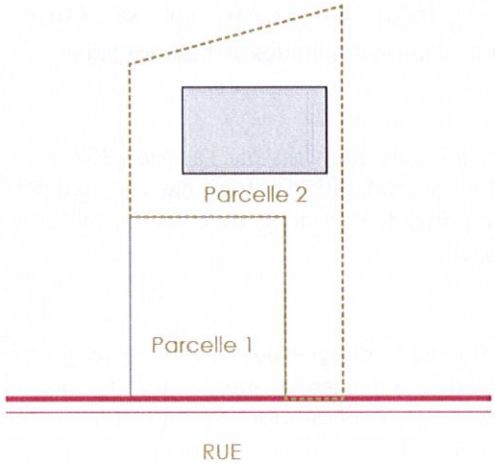


Exemple 2

PARCELLE D'ANGLE



PARCELLE EN DRAPEAU



- **Logements PLUS ou PLAI**

Ce sont des logements locatifs sociaux agréés par l'Etat et financés avec l'apport de fonds publics. On distingue deux catégories de logements sociaux suivant les prêts et subventions accordés aux organismes pour leur production : les PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) et les PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration).

- **Marges de recul* portées sur les documents graphiques**

Bande de terrain inconstructible ou de constructibilité limitée dont la largeur est comptée à partir de l'alignement* ou d'une emprise publique. Sur cette bande de terrain, les nouvelles constructions* admises sont très limitées et les travaux d'amélioration des constructions* existantes peuvent y être admis.

Dès lors qu'une marge de recul* est portée au document graphique, les constructions* ou parties de construction* doivent être implantées sur ou au-delà de cette limite dans le respect des dispositions de l'article 6 de la zone considérée. Toutefois, des éléments de construction*, tels qu'auvents, portiques, avancées de toiture, les équipements techniques liés aux différents réseaux, les saillies traditionnelles*, les éléments architecturaux, les balcons... ainsi que les parcs publics souterrains de stationnement peuvent être admis dans la marge de recul*.

- **Mutualisation des stationnements**

Le principe de mutualisation consiste à rassembler dans un même dispositif de stationnement les besoins de plusieurs projets immobiliers proches, sur un même site ou au sein d'une même construction.

- **Opération d'aménagement d'ensemble**

Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les permis valant division, les permis groupés et tout permis à condition qu'il porte sur l'ensemble des terrains du secteur de projet.

- **Ordonnancement de fait**

La notion d'ordonnancement n'est pas celle d'un alignement* strictement défini, mais celle d'une implantation similaire à celle de plusieurs constructions* voisines.

Le croquis illustre différents cas de figure montrant que cette règle favorise le maintien du paysage bâti de rue existant, lorsqu'il existe, sans constituer une contrainte rigide ou décalée par rapport au bâti existant.

- **Parcelle d'angle**

La limite d'implantation des constructions*, parties de construction* ou extensions* (hors saillies traditionnelles*, éléments architecturaux et balcons), doit respecter un pan coupé symétrique de 5 m minimum à l'intersection de voies ouvertes à la circulation automobile.

- **Parcelle en drapeau**

Une parcelle dite en drapeau est une parcelle ayant un accès* très étroit sur le domaine public et qui s'élargit en cœur d'îlot (cf. schéma ci-contre). Dans ce PLU, sont considérées comme parcelles en drapeau, les parcelles ayant cette configuration et dont l'accès* est inférieur ou égal à 5 mètres

- **Plancher**

Paroi horizontale constituant le sol d'un étage.

- **Pleine terre**

Un espace est de pleine terre lorsque les éventuels ouvrages existants ou projetés n'entravent pas le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique. Cependant, les ouvrages d'infrastructure profonds (réseaux, canalisations...) et les conduits d'infiltration des eaux pluviales de rétention ne sont pas de nature à disqualifier un espace en pleine terre. Les espaces de pleine terre devront être végétalisés en surface.

- **Plénum**

Le plénum est ici considéré comme le plafond de hauteur maximal déterminé à partir de la hauteur de façade maximale autorisée pour la façade principale.

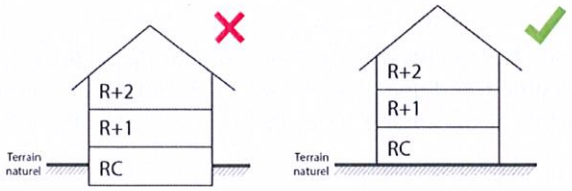
- **Recul ou Retrait**

Le recul ou retrait est la distance séparant la construction* des emprises publiques*, des voies et des limites séparatives. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique ou de voie*ou d'emplacement réservé. Il est constitué par l'espace compris entre la construction* et ces emprises publiques* ou voies.

- **Réhabilitation**

Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité d'un logement ou d'un bâtiment n'impactant pas sur le gabarit, le volume ou la hauteur du bâtiment.

REZ-DE-CHAUSSEE



- **Rez-de-chaussée**

Étage d'un bâtiment dont le plancher est le plus proche du niveau du sol extérieur. La limite du rez-de-chaussée doit être au-dessus du terrain naturel ; les rez-de-chaussée semi-enterrés sont interdits.

- **Saillies traditionnelles**

Les saillies traditionnelles sont ainsi définies : seuils, socles, soubassements, bandeaux, corniches, appuis de fenêtre, cheminées, encadrements, pilastres, nervures, pare-soleil, garde-corps, oriels, marquises... ainsi que la partie des balcons qui ne dépasse pas de plus de 0,80 m le nu de la façade.

- **Servitudes**

En dehors des servitudes d'urbanisme qui se concrétisent sous forme de règles particulières, imposées unilatéralement par le PLU, dans un but de composition urbaine, il existe :

  - d'une part, les servitudes de droit privé entre propriétés,
  - d'autre part, les servitudes d'utilité publique, qui sont des limitations administratives au droit de propriété créées au cas par cas pour la protection d'ouvrages publics (exemple : protection des conduites enterrées) le bon fonctionnement des services particuliers (exemple : abords de cimetière).

Le PLU les reprend dans un but d'information et de classification. Chaque type de servitude d'utilité publique dépend d'un régime administratif particulier.

- **Sol ou terrain naturel**

Il s'agit du sol existant avant travaux, remblai ou déblai.

- **Sous-sol**

Étage de locaux souterrains ou enterrés situés au-dessous du Rez-de-chaussée* d'une construction*.

- **Socle des parkings souterrains**

Lorsqu'une hauteur maximale de cet élément est indiquée au présent règlement, il s'agit de la hauteur brute de la dalle couvrant le parking et non de la hauteur hors tout comprenant les éventuels aménagements paysagers (terre végétale, clôture* ou barrière de sécurité, etc.).

- **Surélévation**

Travaux réalisés sur une construction existante augmentant la hauteur sans modifier l'emprise au sol.

- **Surface de plancher (SP)**

La définition et le mode de calcul de la surface de plancher d'une construction* relèvent des articles du Code de l'urbanisme, circulaires et décrets suivants :

  - Articles L. 111-14 et R. 112-2 du Code de l'urbanisme
  - Circulaire Logements du 3 février 2012
  - Article 25 de la loi du 12 juillet 2010
  - Ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011
  - Décret n° 2011-2054 du 29 décembre 2011.

- **Tènement, terrain ou unité foncière**

Une unité foncière, un terrain, un tènement sont un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision

- **Terrain en pente**

Un terrain est considéré en pente dès lors que sa pente est supérieure ou égale à 5 %. Dans le cas d'un terrain admettant un linéaire supérieur à 20 mètres, la pente est calculée par sections de 20 mètres en partant du point le plus bas.

- **Toiture à pente**

Couverture qui comporte un ou plusieurs plans inclinés concourant à définir le volume externe visible de la construction.

- **Toiture-terrasse**

Élément horizontal situé à la partie supérieure d'un bâtiment, elle remplace les toitures dans certains immeubles collectifs contemporains.

- **Toiture végétalisée**

Toiture plantée, hors terrasses privatives accessibles. L'épaisseur de terre doit être au moins égale à 0,4 mètre.

- **Voie**

Les dispositions règlementaires s'appliquent à l'ensemble des voies, quel que soit leur statut (public ou privé), ou leur affectation* (voie

piétonne, cycliste, route...). Toutefois les chemins piétonniers présentant une largeur d'une limite de propriété à l'autre inférieure ou égale à 4 mètres ne sont pas considérés comme des voies et ne sont donc pas soumis aux règles les concernant.

- **Voie*partagée**

Une voie*partagée a pour objectif de rendre plus sûrs, plus attractifs et plus conviviaux certains espaces urbains en privilégiant la circulation des modes doux. Dans une voie*partagée, la priorité est donnée aux piétons qui n'ont pas l'obligation de circuler sur les trottoirs et la vitesse des véhicules motorisés est limitée à 20 km/h.

- **Voie*ouverte à la circulation**

Cette définition s'applique à l'ensemble des voies publiques ou privées ayant un intérêt ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, y compris les emplacements réservés, ainsi que les voies localisées au titre de l'article L.51-42, conçues ou ouvertes à la circulation publique.

- **Vue directe**

La vue directe est constituée par un rectangle qui doit être laissé libre de toute construction dont la largeur est parallèle à la façade où se trouve la baie, la fenêtre ou l'ouverture ; sa largeur ne peut être inférieure à celle de la baie, la fenêtre ou l'ouverture, majorée de 0,60 m de part et d'autre de ses montants.

Sa longueur est prise par rapport au nu de la baie, de la fenêtre ou de l'ouverture en tenant lieu.

Sous réserve du point ci-après, sont considérées comme générant des vues directes les baies, fenêtres ou ouvertures situées sur les façades, les pignons ou les toitures des constructions.

Ne sont pas considérées comme créant des vues directes :

- Les baies et fenêtres des pièces telles que, w.c.. , salle de bain, cage d'escalier, garages à condition que la surface totale vitrée de chacune de ces pièces n'excède pas 1 m².
- Les baies, fenêtres ou ouvertures situées à rez-de-chaussée dans la mesure où elles font face, sur la totalité de leur hauteur, à un dispositif formant écran en limite séparative (construction annexe, pignon, façade, etc.).
- Les baies, fenêtres ou ouvertures dont l'allège inférieure se situe à plus de 1,90 m du plancher au-dessus duquel elles sont situées, pour les châssis en toiture cette hauteur est ramenée à 1,70 m.
- Les châssis fixes équipés de panneaux opaques ou translucides.
- Les portes pleines, ou équipées de panneaux opaques ou translucides.

Annexe 2

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*

L'Arrêté du 10 novembre 2016 définit les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des Plans Locaux d'Urbanisme de la façon suivante :

> Exploitation Agricole et Forestière

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

> Habitation

La destination de construction « habitation comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

La sous-destination "logement" recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination "hébergement". La sous-destination "logement" recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

La sous-destination "hébergement" recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomes.

> Commerce et activités de service

La destination de construction "commerce et activité de service" comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

La sous-destination "artisanat et commerce de détail" recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

La sous-destination "restauration" recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

La sous-destination "commerce de gros" recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination "activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle" recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une

clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

La sous-destination "hébergement hôtelier et touristique" recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

La sous-destination "cinéma" recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

> Équipements d'intérêt collectif et services publics

La destination de construction "équipements d'intérêt collectif et services publics" comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

La sous-destination "locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées" recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination "locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées" recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination "établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale" recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination "salles d'art et de spectacles" recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination "équipements sportifs" recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination "autres équipements recevant du public" recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination "Equipement d'intérêt collectif et services publics". Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

> Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

La destination de construction "autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire" comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

La sous-destination "industrie" recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

La sous-destination "entrepôt" recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

La sous-destination "bureau" recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

La sous-destination "centre de congrès et d'exposition" recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Annexe 3

EXEMPLE DE CALCUL DU COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACES* (CBS)

une parcelle de 400 m²

avec une emprise au sol de la construction de 150 m²

$$CBS = \frac{\text{surface éco-aménagée}}{\text{surface de la parcelle}}$$

EXEMPLE 1

toiture classique 150m²
CBS 0 = 150 x 0 = **0 m²**
+
stationnement en enrobé 100 m²
CBS 0 = 100 x 0 = **0 m²**
+
espace vert en pleine terre 150 m²
CBS 1 = 150 x 1 = **150 m²**

Surface éco-aménagée =
0 + 0 + 150 = 150 m²

$$CBS = \frac{150}{400} = 0{,}37$$

EXEMPLE 2

toiture classique 60 m²
CBS 0 = 60 x 0 = **0 m²**
+
toiture végétalisée 90 m²
CBS 0,7 = 90 x 0,7 = **63 m²**
+
stationnement en pavés engazonés 100 m² :
CBS 0,5 = 100 x 0,5 = **50 m²**
+
façade végétalisée simple (sur 90m² de façade)
CBS 0,3 = 90 x 0,3 = **27 m²**
+
150 m² d'espace vert en pleine terre
CBS 1 = 150 x 1 = **150 m²**

Surface éco-aménagée =
63 + 50 + 27 + 150 = 290 m²

$$CBS = \frac{290}{400} = 0{,}72$$

Annexe 4 LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

> Emplacements réservés

NUMERO DE REFERENCE	NATURE	BENEFICIAIRE	EMPLACEMENT	OBSERVATIONS
1	Mail planté	Commune	Parcelles AC 253 - AC 254	0,06ha
2	Espace vert - Parc Public	Commune	Parcelles AN 86- AN 88- AN 606 - AN 607- AN 608	1,56ha
3	Equipement à caractère public (Salle de réunion, accueil pédagogique, sanitaires...)	Commune	Parcelles AN 86- AN 88- AN 605	0,1ha
4	Equipement à caractère social (maison relais, résidence sociale, foyer logement...)	Commune	Parcelle AK 108	0,2ha
5	Equipements publics dont extension école	Commune	Parcelles AD 202 – AD 203	0,1ha
6	Equipements publics dont parking	Commune	Parcelles AL 376 – AL 377 – AL 378 – AL 379	0,3ha
7	Equipement public / espace vert	Commune	Parcelles AL 434 – AL 435	0,1ha
8	Equipements publics dont extension école	Commune	Parcelle AD 417 en partie	0,05 ha

> Emplacements réservés au titre des emprises routières

NUMERO DE REFERENCE	NATURE	BENEFICIAIRE	EMPLACEMENT	OBSERVATIONS
9	Elargissement de voie	Commune	Avenue André Rouy Avenue Maurice Berteaux (de Villiers à l'avenue Saint-Pierre)	16 m
10	Elargissement de voie	Commune	Avenue du Général Leclerc (prolongement d'Alignement côté sud)	16 m
11	Elargissement de voie	Commune	Avenue du Chemin Vert	8 m
12	Elargissement de voie	Commune	Avenue Champion	8 m (soit 4 m de part et d'autre de la voie)
13	Elargissement de voie	Commune	Avenue Ardouin	20 m
14	Allée piétonne	Commune	Entre le 17 et le 19 Avenue Marbeau	4 m

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

Les éléments du patrimoine bâti remarquable sont listés ci-dessous, figurés sur les plans de zonage au travers d'une étoile noire et soumis aux règles suivantes :

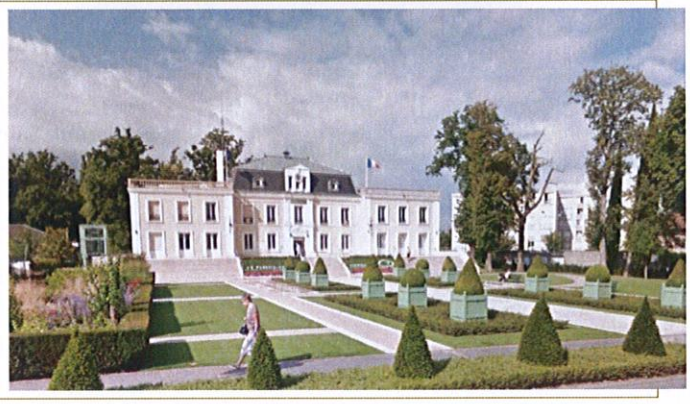
- La démolition totale ou partielle de ces bâtiments est interdite sauf contrainte technique.
- Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation architecturale.
- Les matériaux privilégiés pour les menuiseries, volets, clôtures, gouttières et descentes d'eau pluviale sont le bois et l'alu.
- Tous travaux visant à améliorer les performances thermiques du bâtiment ne pourront se faire en saillie et ne pourront porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment à la en vertu des articles L.152-5 et R.152-9 du Code de l'Urbanisme.
- En application de l'article R. 421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition est conditionnée par l'obtention d'un permis de démolir.

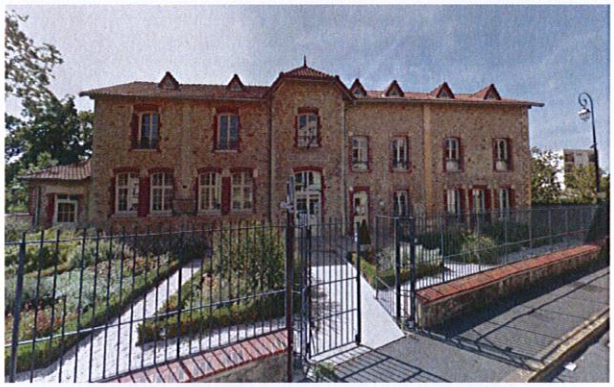
Les arbres remarquables sont repérés de la même façon et sont d'une façon générale soumis à demande d'autorisation préalable avant abattage.

NUMERO DE REFERENCE	NATURE	EMPLACEMENT	PHOTO
10	Villa	23, avenue Marbeau	

NUMERO DE REFERENCE	NATURE	EMPLACEMENT	PHOTO
11	Villa	3, avenue du Val Roger	
12	Pavillon	8, avenue du Val Roger	
13	Maison - copropriété	67, avenue du Général de Gaulle	
14	Villa	62, avenue du Général de Gaulle	

NUMERO DE REFERENCE	NATURE	EMPLACEMENT	PHOTO
15	Villa dite la Roseraie	58, Avenue Jean Kiffer	
16	Pavillon	28, Avenue Marbeau	
17	Villa "Sans Gêne" Communauté Emmaüs	41, Avenue Lefèvre	
18	Maison	5, Avenue Saint-Pierre	

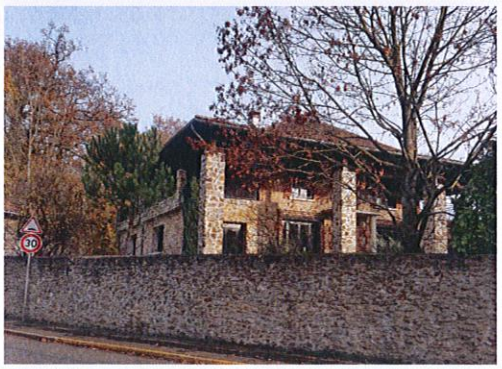
NUMERO DE REFERENCE	NATURE	EMPLACEMENT	PHOTO
19	Villa Olivia	157, Avenue de la Marechale	
20	Château des tourelles		
21	Ancienne Grille du Château de la Lande		
22	Hôtel de ville	36, Avenue Ardouin	

NUMERO DE REFERENCE	NATURE	EMPLACEMENT	PHOTO
23	Espace G. Roussillon	22, Avenue du Général de Gaulle	
24	Tour Pentray	Avenue de Coeuilly	
25	Conservatoire César Franck	31, Avenue Bertrand	
26	Pigeonnier et porche Ferme Saint-Antoine	Ferme Saint Antoine	

NUMERO DE REFERENCE	NATURE	EMPLACEMENT	PHOTO
27	Eglise Saint Jean Baptiste	5, Passage des Écoles	
28	Bouquet de Chênes	angle Av de Combault - Av Gonzalve	
29	Boisement	Angle Avenue Ardouin - Avenue Jean Kiffer	
30	Boisement	Angle avenue de Gaulle- Avenue Bertrand	

NUMERO DE REFERENCE	NATURE	EMPLACEMENT	PHOTO
31	Maison	52 avenue du Général de Gaulle	
32	Maison	45 avenue du Général de Gaulle/Avenue Saint-Pierre	
33	Maison	21 avenue du Val Roger	
34	Maison	14 avenue du Val Roger	

NUMERO DE REFERENCE	NATURE	EMPLACEMENT	PHOTO
35	Maison	16 avenue du Val Roger	
36	Maison	12 avenue de la Sirène	
37	Maison	14 avenue de la Sirène	
38	Maison	3 avenue Beauséjour	

NUMERO DE REFERENCE	NATURE	EMPLACEMENT	PHOTO
39	Maison	7 avenue Beauséjour	
40	Maison	9 avenue Beauséjour	
41	Maison	32 avenue de Chennevières	
42	Maison	58 avenue du Général Leclerc	

NUMERO DE REFERENCE	NATURE	EMPLACEMENT	PHOTO
43	Maison	36 avenue du Général Leclerc	
44	Maison	46 bis avenue du Général Leclerc	
45	Maison	40 avenue Jean Kiffer	
46	Maison	233 bis avenue de la Maréchale	

NUMERO DE REFERENCE	NATURE	EMPLACEMENT	PHOTO
47	Maison	2 bis avenue Champion	
48	Maison	78 avenue Maurice Berteaux	
49	Maison	54 avenue Maurice Berteaux	
50	Maison	2 avenue Alphonsine	

Annexe 6 LISTE DES ESPECES A POLLENS ALLERGISANTS

ARBRES	POTENTIEL	HERBACEES	POTENTIEL
Cyprès	5	Oseille	2
Noisetier	3	Graminées	5
Aulne	4	Plantain	3
Peuplier	2	Pariétaire	4
Orme	1	Ortie	1
Saule	3	Chénopode	3
Frêne	3	Armoise	4
Charme	3	Ambroisie	3
Bouleau	5		
Platane	3		
Mûrier	2		
Hêtre	2		
Chêne	3		
Pin	0		
Olivier	3		
Tilleul	2		
Châtaignier	1		

Potentiel allergisant de 0 = nul à 5 = très fort

Il est bien sûr possible d'être sensible à d'autres pollens que ceux de la liste, mais ceux-ci restent les plus courants, notamment en ville.

Source : rnsa.asso.fr