

PLU arrêté par délibération n° CT2016.7/108-2 du 6 Juillet 2016

Enquête publique réalisée du 14 Novembre 2016 au 16 Décembre 2016

PLU approuvé par délibération n°CT2017.1/005-1 du 1^{er} Février 2017



PLU LA QUEUE- EN-BRIE

Plan Local d'Urbanisme

 CITADIA
www.citadio.com

 even
Conseil

 ATE
Publique
Agence d'Urbanisme Territoriale



 Grand Paris
Sud Est
Avenir



HABITAT / DÉPLACEMENTS / AMÉNAGEMENT / DÉVELOPPEMENT URBAIN / ÉCONOMIE / ENVIRONNEMENT / DÉVELOPPEMENT DURABLE

4 – REGLEMENT

Dossier d'approbation

SOMMAIRE



| | |
|------------------------------|---|
| Dispositions générales | 4 |
|------------------------------|---|



| | |
|---|----|
| Dispositions communes à l'ensemble des zones urbaines | 11 |
|---|----|

- I. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités 11
- II. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 12
- III. Equipement et réseaux 17



| | |
|---------------|----|
| Zone UCH..... | 20 |
|---------------|----|

- I. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités 20
- II. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 21
- III. Equipement et réseaux 25



| | |
|----------------|----|
| Zone UCV | 26 |
|----------------|----|

- I. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités 26
- II. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 27
- III. Equipement et réseaux 31



| | |
|--------------|----|
| Zone UP..... | 32 |
|--------------|----|

- I. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités 32
- II. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 33
- III. Equipement et réseaux 38

| | |
|--------------|----|
| Zone UM..... | 39 |
|--------------|----|

- I. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités 39
- II. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 40
- III. Equipement et réseaux 45

| | |
|---------------|----|
| Zone UH | 46 |
|---------------|----|

- I. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités 46
- II. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 46
- III. Equipement et réseaux 50

| | |
|--------------|----|
| Zone UF..... | 51 |
|--------------|----|

- I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité 51

| | |
|--|----|
| II. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère | 52 |
| III. Equipement et réseaux | 57 |



| | |
|--------------|----|
| Zone N | 58 |
|--------------|----|

| | |
|---|----|
| I. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités | 58 |
| II. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère | 59 |
| III. Equipement et réseaux | 65 |



| | |
|--------------|----|
| Zone A | 68 |
|--------------|----|

| | |
|---|----|
| I. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités | 68 |
| II. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère | 69 |
| III. Equipement et réseaux | 74 |



| | |
|---------------------------|----|
| Annexes du règlement..... | 77 |
|---------------------------|----|

| | |
|---|----|
| Annexe 1 : Liste des emplacements réservés..... | 78 |
|---|----|

| | |
|---|----|
| Annexe 2 : Liste des bâtiments à préserver au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme | 79 |
|---|----|

Dispositions générales



Destination des constructions

Le code de l'urbanisme détermine la liste des 5 destinations qui peuvent faire l'objet de règles différentes au travers des différents articles du PLU :

1. l'exploitation agricole et forestière,
2. l'habitation,
3. le commerce et les activités de service,
4. les équipements d'intérêt collectif et les services publics,
5. les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Le code de l'urbanisme prévoit également, pour chacune de ces destinations, des sous-destinations.

| Destinations (article R151-27 du code de l'urbanisme) | Sous-destinations (article R151-28 du code de l'urbanisme) |
|---|---|
| Exploitation agricole et forestière | <ol style="list-style-type: none">1. Exploitation agricole2. Exploitation forestière |
| Habitation | <ol style="list-style-type: none">3. Logement4. Hébergement |
| Commerce et activités de services | <ol style="list-style-type: none">5. Artisanat et commerce de détail6. Restauration7. Commerce de gros8. Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle9. Hébergement hôtelier et touristique10. Cinéma |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics | <ol style="list-style-type: none">11. Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés12. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés13. Etablissements d'enseignement14. Etablissements de santé et d'action sociale15. Salles d'art et de spectacles16. Equipements sportifs17. Autres équipements recevant du public |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | <ol style="list-style-type: none">18. Industrie19. Entrepôt20. Bureau21. Centre de congrès et d'exposition |

Définitions et précisions sur l'application des règles

Accès

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction aux voies de desserte. Il correspond, selon les cas, au linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel tous les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée

l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée.

Ces accès ne sont pas considérés comme des voies ou emprises publiques.



Acrotère

L'acrotère constitue une saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture. L'acrotère est souvent constitué d'un muret situé en bordure des toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.



Affouillement de sol

L'affouillement est un creusement volontaire du sol naturel. L'extraction de terre doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 m.



Alignement

L'alignement correspond à la limite commune d'un fond privé et du domaine public ou d'un fond privé et d'une voie privée ouverte à la circulation publique. Lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement actuel. Lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement futur.



Annexes

Sont considérées comme des annexes, les constructions implantées indépendamment de la construction principale et qui répondent aux conditions cumulatives suivantes :

- ne pas être affectées à l'usage d'habitation ;
- être affectées à l'usage de garage, d'abri de jardin, d'abri vélos, de bûcher, de local d'ordures ménagères... ;
- ne pas être contiguës à une construction principale.

En outre, un bâtiment qui remplit les conditions cumulatives ci-dessus et qui est relié à la construction principale par un simple auvent ou un porche est considéré comme une annexe.

Barreaudage

Partie ajourée laissant passer la lumière

Clôture

Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain sur limite séparative ou à l'alignement du domaine public. Il s'agit notamment des murs, des portes de clôture, des clôtures à claire voie, grilles (destinées à fermer un passage ou un espace).

Construction principale

Par opposition aux annexes, il s'agit de la construction qui présente le volume principal et abrite la destination majoritaire (habitat, commerce, bureau, industrie...).

Emprises publiques

Les emprises publiques auxquelles s'appliquent les règles d'implantation des constructions correspondent aux espaces privés ou publics permettant la circulation mais qui ne peuvent être

considérés comme des voies en tant que telles : place, placette, jardin ou parc public, square, voie ferrée, cours d'eau, chemins, sentiers, parkings...

Pour les emprises publiques non destinées à la circulation, correspondant à des terrains appartenant à des personnes publiques et accueillant des bâtiments à usage du public (écoles, hôpitaux, mairie ou mairie annexe, bibliothèque...), les règles d'implantation des constructions en limites de ces emprises sont celles définies à l'article 3.4.



Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplomb inclus.



Sont exclus du calcul de la surface de l'emprise au sol de la construction les saillies :



- les avancées de toiture, les balcons ou loggias d'un débord au plus égal à 0,8 mètre par rapport à la façade ou au pignon sur lequel ils se situent,
- les éléments de modénature et éléments architecturaux, les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements, les oriels, les sous-sols, les escaliers et les accès au sous-sol.



A l'exception de ce qui précède, toute surélévation de plus de 0,60m du sol par rapport au terrain naturel est comptabilisée dans le calcul de l'emprise au sol.

Les débords de plus de 0,8 mètre, les piscines enterrées et semi-enterrées ainsi que les annexes seront comptabilisés en totalité dans l'emprise de la construction.

Espace vert

Les espaces verts sont constitués par des terrains aménagés sur terre végétale ou substrat. La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées.

Les espaces verts complémentaires sont constitués par des terrains aménagés sur terre végétale ou substrat, en compléments des espaces verts de pleine terre. La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées.

L'étendue de la surface des espaces verts complémentaires sera calculée en fonction de la nature des substrats utilisés, pondérée à l'appui des coefficients indiqués pour chacune des zones concernées.

Exhaussement de sol

Il s'agit d'une surélévation du terrain naturel par l'apport complémentaire de matière. Ce remblaiement doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 m.

Extension – surélévation

Il s'agit d'une construction destinée à faire partie intégrante d'un bâtiment préexistant notamment par un accès commun et de circulation intérieure ou une contiguïté de volume.

Façade- Pignon

Une façade est une face verticale en élévation d'un bâtiment délimitant l'enveloppe d'une construction à partir du sol naturel. Un mur-pignon est une façade.

Le pignon est la partie supérieure d'un mur qui est en forme de triangle.

Faîtage

Ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés selon des pentes opposées. Il s'agit du point le plus haut de la toiture.



Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

Ceux sont des équipements ou installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'inconfort, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie en Conseil d'Etat en application de la loi du 19 juillet 1976.



Les installations classées sont régies par la loi n° 76.663 du 19 Juillet 1976 et ses décrets subséquents.



Les dispositions de la loi s'appliquent aux :



- usines
- ateliers
- dépôts
- chantiers
- et de manière générale à toutes installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée.

Elles sont soumises :

1°) Soit à autorisation (A) si elles présentent de graves dangers ou inconvénients pour :

- la commodité du voisinage
- la sécurité
- la salubrité publique
- la protection de la nature et de l'environnement
- la conservation des sites et monuments.

2°) Soit à déclaration (D) si elles n'affectent pas les intérêts visés ci-dessus.

En application de loi susvisée, les installations classées sont répertoriées dans les brochures n° 1 001 intitulées " Installations Classées pour la Protection de l'Environnement " et édictées par le Journal Officiel.

- Tome I Textes généraux, nomenclature
- Tome II Arrêtés Types
- Tome III 1ère partie et 2ème partie: arrêtés, circulaires et instructions.

3°) Soit à enregistrement (E) si elles présentent des dangers ou inconvénients graves pour les intérêts mentionnés au 1°).

- Il s'agit de secteurs ou technologies dont les enjeux environnementaux et les risques sont bien connus, lorsque les installations ne sont soumises ni à la directive 2010/75/UE du Parlement européen et du Conseil du 24 novembre 2010 relative aux émissions industrielles au titre de son annexe I, ni à une obligation d'évaluation environnementale systématique au titre de l'annexe I de la directive 85/337/CEE du 27 juin 1985 concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement.



Limites séparatives

Ensemble des limites parcellaires cadastrées d'un terrain.

Pleine terre

La pleine terre est un espace de terre meuble, engazonné et/ou planté et perméable où, sur une profondeur de 10m en dessous du niveau du sol existant, se trouvent éventuellement des réseaux. Elle participe à l'équilibre pédologique du sol et permet notamment le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique. Sont exclues toutes forme de construction, aires de stationnement, espaces de circulation, piscines, etc...

Un espace non construit ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 2,30 m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;
- il peut recevoir des plantations.

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre. Les aires de stationnement végétalisées ne sont pas comptabilisées dans les espaces de pleine terre mais en espaces verts complémentaires avec un coefficient de pondération.

Retrait ou marge de retrait (par rapport à la voie)

Le retrait est la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement en tout point de la façade (balcons et terrasses non compris) séparant la construction d'une emprise ou voie. Sa largeur se mesure à partir de l'alignement actuel ou futur si un élargissement de voie est prévu au plan.

Retrait (par rapport aux limites séparatives)

Le retrait est la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement en tout point de la façade (saillies et balcons compris) séparant la construction de la limite de propriété.

Saillies et débords :

Sont considérés comme saillies ou débords les balcons et oriels ponctuels contribuant à la qualité architecturale des façades.

Surface de plancher :

Somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures de portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs,
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieur ou égale à 1,80m,
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre,
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiment ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage et des déchets,
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,
 - d'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.



Voie

Ce terme englobe toute voie, existante ou à créer, dans le cadre d'un projet, quel que soit son statut (public ou privé), ouverte à la circulation et à tous modes de déplacement (automobile, modes «doux», transports collectifs...), permettant la desserte de l'espace naturel ou urbain.

Toutefois, les cheminements piétons et cyclistes (caractérisés le plus souvent par une largeur de faible importance, un aménagement dédié à leur seul usage, un tracé et des emprises différenciées des espaces regroupant une circulation générale), ainsi que les servitudes de passage mais aussi les cours d'eau et les voies ferrées ne sont pas considérés comme des voies mais des emprises publiques définies ci-dessus.

Voirie

La voirie permet la desserte du terrain sur lequel est projetée une opération ou une construction. Elle est constituée par la chaussée (qui permet la circulation des véhicules) et ses accessoires (trottoirs, fossés, accotements...).

La voirie communale comprend les voies communales (qui font partie du domaine public) et les chemins ou sentiers ruraux qui font partie du domaine privé de la collectivité mais font l'objet d'un usage public.

Vue directe – vue indirecte

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 mètre 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. Les terrasses et balcons sont considérés comme des vues directes. Des pare-vues de 1,90m de hauteur pourront être posés afin de ne plus être constitutifs d'une vue directe.

Ne seront pas considérées comme générant des vues directes:

- Les ouvertures dont l'allège inférieure se situe à plus de 1,90 mètre du plancher au-dessus duquel elles sont situées,
- Les châssis fixes équipés de panneaux opaques ou translucides,
- Les portes pleines ou équipées de panneaux opaques ou translucides.

Ces vues ne pourront en aucun cas être situées à moins de 2,50 mètres d'une limite séparative.



Servitude de cour commune



Il s'agit d'une servitude conventionnelle de droit privé dont le régime est en majeure partie défini dans le Code de l'urbanisme. La servitude de cour commune a pour objet d'imposer une certaine distance entre les constructions sur des propriétés voisines. Sur ce périmètre ainsi déterminé, les propriétaires se verront interdire toute construction ou toute édification de bâtiment au-delà d'une certaine hauteur.



Reconstruction à l'identique en cas de sinistre



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

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions détruites par une inondation.

Constructions existantes à la date d'approbation du PLU

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, régulièrement autorisées, qui ne respecteraient pas les règles du présent PLU, sont néanmoins autorisées, à condition que ces travaux n'aggravent pas le non-respect des règles :

- les extensions du bâti existant, si l'emprise au sol est inférieure à celle autorisée, dans la limite du respect des autres règles du PLU ;
- les surélévations, même si l'emprise au sol est supérieure à celle autorisée, dans la limite de la hauteur autorisée et du respect des autres règles du PLU.

Dispositions communes à l'ensemble des zones urbaines



I. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.1. Espaces boisés classés au titre des articles L.113-2 et L.421-4 du Code de l'urbanisme

Le classement en Espace Boisé Classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Y sont notamment interdits les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais. Les coupes et abattages d'arbres sont notamment soumis à déclaration préalable.

Ces dispositions s'appliquent aux Espaces Boisés Classés identifiés au plan de zonage.

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

2.1. Linéaires commerciaux à développer au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme

Le changement de destination des locaux commerciaux ou artisanaux (à l'intérieur desquels l'activité de vente est exercée) situés en rez-de-chaussée le long des axes repérés au document graphique par un figuré linéaire est autorisé sous réserve qu'il s'opère en faveur :

- Du commerce,
- De l'artisanat,
- D'une activité de service.

Le changement de destination en logements des locaux situés en rez-de-chaussée le long des axes repérés au document graphique par un figuré linéaire est strictement interdit.

2.2. Mixité sociale

Pour toute opération de plus de 35 logements, sera imposé un minimum de 25% de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

II. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère



Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions



3.1. Hauteur des constructions

a) Modalités de calcul de la hauteur



La hauteur maximale des constructions se mesure :



- à partir du sol naturel avant les travaux,
- jusqu'au faîtage pour les toitures en pente et jusqu'au sommet de l'acrotère pour les toitures terrasses, à l'exclusion des gardes corps.



Article 4 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

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

Les travaux ayant pour effet de modifier un élément d'intérêt bâti repéré au document graphique doivent être précédés d'une autorisation d'urbanisme. Ces travaux sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux ou qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine.

Conformément au Code de l'urbanisme, les monuments historiques et patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L151.19 du Code de l'Urbanisme ne sont pas soumis à l'obligation d'isolation thermique par l'extérieur en cas de ravalement de façade.

Par ailleurs, les extensions seront possibles si elles ne dissimulent pas des éléments essentiels d'architecture et si elles ne mettent pas en péril la lecture de la logique de la composition de l'ensemble du bâtiment. Toute évolution se réalisera dans le respect de la construction traditionnelle (proportions, couleurs, matériaux, protection des décors et modénatures), sans exclure un traitement contemporain, notamment dans le cadre d'extensions, tout en soignant les jonctions entre parties anciennes et modernes.

Il s'agira dans tous les cas de respecter ou restaurer :

- l'orientation, l'organisation et la volumétrie d'ensemble des bâtiments,
- la composition des façades et les ouvertures (symétrie des ouvrants, respect de l'ordonnement pour les travées et niveaux ...),
- les éléments de détails architecturaux et les matériaux nobles et traditionnels des constructions en façade et en couverture (moultures, encorbellement, linteaux, chaînage d'angle, ...).

Le tableau des éléments à protéger figure en annexe du règlement.

4.2 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

a) Toitures

Conformément à l'article L111-16 du Code de l'Urbanisme, les panneaux solaires sont autorisés sous réserve de prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.



b) Clôtures

Les clôtures, autres que celles sur voies, des parcelles contiguës à une zone N, A ou d'espace boisé classé (EBC) seront traitées selon les mêmes règles qu'en zone N et A afin de permettre le passage de la petite faune.



Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions



5.1. Traitement des espaces libres

- Plantations

La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum, l'abattage d'arbres sans replantation est interdit.

Les espaces réservés au stationnement seront plantés à raison d'un arbre à haute tige pour 5 places.



5.2. Linéaires végétalisés à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Prioritairement, les alignements d'arbres doivent être conservés. Toutefois, dans le cas de travaux d'intérêt général, ces alignements peuvent être provisoirement supprimés, sous réserve de la re-végétalisation des espaces publics après travaux dans la limite des possibilités techniques.

5.3. Les cœurs d'îlots

Les espaces non bâtis délimités et nécessaires au maintien des continuités écologiques linéaires ou en pas japonais repérés sur le zonage sont inconstructibles à l'exception des constructions légères (abri de jardin...) de moins de 10m².

5.4. Les jardins partagés

Les jardins partagés figurant au plan de zonage doivent être maintenus en pleine terre. Seuls y sont autorisées les constructions liées aux activités de jardinage et maraîchage d'une surface de plancher inférieure à 5m et d'une hauteur totale inférieure à 3 m.

5.5. Les mares et les cours d'eau

Toute construction est interdite dans un rayon de 8m autour des mares artificielles ou naturelles repérées sur le plan de zonage, à partir du haut de la berge. La végétation présente au niveau des berges doit également être conservée.

5.6. Les arbres remarquables

Les arbres remarquables repérés au plan de zonage doivent être protégés :

- tout abattage d'arbre remarquable est interdit, sauf état sanitaire qui le justifierait
- toute action de taille ou d'élagage, même réduite, doit faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie

- les arbres remarquables doivent faire l'objet d'une protection permettant le développement de leur enracinement.

5.7. Les espaces verts paysagers



Les espaces non bâtis délimités et nécessaires au maintien des continuités écologiques linéaires ou en pas japonais repérés sur le zonage sont inconstructibles à l'exception des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services urbains (voirie, assainissement, énergie) et des travaux de déblais et de remblais nécessaires à la création des aménagements paysagers. Tout arbre abattu devra être replanté, et ces espaces bénéficieront d'un traitement paysager de qualité privilégiant des essences locales.



5.8. Les continuités écologiques associées aux cheminements



Les espaces non bâtis délimités et nécessaires au maintien des continuités écologiques linéaires ou en pas japonais repérés en limite des emplacements réservés dédiés aux cheminements doux sur le zonage sont inconstructibles, resteront en pleine terre et végétalisés.



5.9. Les continuités écologiques en zone agricole ou naturelle

Les espaces non bâtis délimités et nécessaires au maintien des continuités écologiques linéaires ou en pas japonais repérés au zonage sont inconstructibles et seront maintenus en pleine terre.

Article 6 : Stationnement

6.1. Modalités d'application des normes de stationnement :

Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher ou du nombre de logements.

Les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables aux nouvelles constructions et :

- Pour les changements de destination des constructions existantes : il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination ou sous-destination en fonction de la surface de plancher modifiée ou créée,
- En cas de division en plusieurs logements d'une construction, le nombre de place doit répondre aux besoins de logement final,
- En cas de division foncière le nombre de places doit répondre aux besoins correspondant au projet après division.

Les dimensions de chacune des places de stationnement ne pourront être inférieures à 5m x 2,3m.

S'agissant des places de stationnement pour les deux-roues motorisés, leur dimension ne pourra être inférieure à 1,4m x 2m.

6.1.1. Modalité de calcul

Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par tranche entière entamée.

- Exemple : lorsqu'il est exigé une place par tranche de 45m² de surface de plancher, pour une construction de 50m² de surface de plancher, le calcul par tranche entamée impose la réalisation de 2 places de stationnement.

La règle la plus contraignante pour le nombre de places de stationnement sera appliquée.

6.1.2. Conditions de réalisation



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



Pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier (pente maximum de 4%) d'au moins 5m de longueur, devant se raccorder au niveau du trottoir.



Leur distribution, leur tracé en plan et les profils en long de leurs accès, doivent être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles, rendant l'usage de ces places illusoire voire impossible.



En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, conformément au Code de l'urbanisme :



- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

6.2. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Les normes de stationnement automobiles qui s'imposent aux constructions sont les suivantes :



| Destinations | Normes |
|---|---|
| Habitation | <p><u>Hébergement</u></p> <ul style="list-style-type: none">▪ Au minimum 1 place de stationnement pour 3 places d'hébergement <p><u>Logement</u></p> <p>Logement locatif financé par un prêt aidé de l'Etat :</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Au minimum 1 place de stationnement par logement <p>Logement, hors logement locatif financé par un prêt aidé de l'Etat :</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Au minimum 1 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher avec au minimum 1 place de stationnement par logement, close et couverte |
| Commerce et activités de service | <p><u>Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma</u></p> <ul style="list-style-type: none">▪ Au minimum 1 place par 80m² de surface de plancher▪ Au minimum 1 aire de livraison pour 1 000m² de surface de vente <p><u>Hébergement touristique et hôtelier</u></p> <ul style="list-style-type: none">▪ Au minimum 1 place pour 5 chambres▪ Au minimum 1 place pour 1 autocar à partir de 10 chambres▪ Au-delà de 20 chambres, 0,5 place par chambre |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics | <ul style="list-style-type: none">▪ Places de stationnement déterminées en fonction des besoins |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | <p><u>Bureaux :</u></p> <ul style="list-style-type: none">▪ Au minimum 1 place par 55m² de surface de plancher▪ Au minimum 1 aire de livraison pour 6 000m² de surface de plancher <p><u>Autres :</u></p> <ul style="list-style-type: none">▪ Au maximum 1 place pour 100m² de surface de plancher▪ Au minimum 1 aire de livraison pour 6 000m² de surface de plancher |

Par ailleurs, le nombre de place de stationnement à réaliser pourra exceptionnellement être réduit pour tenir compte des possibilités de mutualisation sous réserve que ses possibilités soient dûment justifiées.

6.3 Normes de stationnement pour les cycles non motorisés

L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède les caractéristiques suivantes :

- pour les constructions à usage d'habitation groupant au moins 2 logements, il est exigé au minimum une superficie de 0,75m² par logement jusqu'à deux pièces principales et 1,5m² par logement au-delà, avec une superficie minimale totale de 3m²,
- pour les bâtiments à usage de bureau, il est exigé au minimum une superficie de 1,5m² par tranche de 100m² de surface de plancher,
- pour les commerces et activités de service et les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire (à l'exception des bureaux), il est exigé au minimum 1 place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins,
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, il est exigé au minimum 1 place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins,
 - Par ailleurs, pour les établissements scolaires, il est exigé, en sus, au minimum 1 place pour 8 à 12 élèves.

L'espace destiné au stationnement vélo devra être sécurisé et aisément accessible depuis le(s) point(s) d'entrée de la construction.

Ces derniers devront être couverts et éclairés, et dotés d'équipements adaptés pour la sécurisation individuelle de chaque vélo (type accroche vélo ancré dans la construction), de préférence intégrés aux constructions.

III. Equipement et réseaux

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. La voie accessible aux engins de secours respecte les caractéristiques suivantes :

- la largeur utile est au minimum de 3 mètres
- la hauteur libre au minimum de 3,5 mètres
- la pente inférieure à 15 %

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être

autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

7.2. Conditions de bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets



Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains afin d'éviter tout encombrement sur la voie publique.



Une aire de stockage aux containers d'ordures ménagères devra figurée au plan masse pour s'intégrer au paysage dans les meilleures conditions.



Il devra être prévu, pour les constructions de plus de 3 logements, un local clos de préférence accessible depuis la voie publique offrant la possibilité de stockage des containers nécessaires à la collecte sélective des déchets ménagers.



Article 8 : Desserte par les réseaux



Chaque constructeur doit assurer par ses propres moyens et à ses frais l'alimentation en eau potable et en électricité, l'évacuation des eaux usées conformément aux règles d'hygiène et de la réglementation en vigueur. Il ne doit en résulter du fait de ces constructions aucune charge pour les services publics en général, ceux de la voirie en particulier.

8.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

8.2 Eaux usées

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des seules eaux usées domestiques aux réseaux publics d'assainissement; contrairement aux eaux usées non domestiques et aux eaux pluviales pour lesquelles il n'y pas la même obligation.

Toutes les constructions neuves devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété réalisé conformément à la réglementation 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.

Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le gestionnaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la commune.

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).

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur...) ne doivent en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.

8.3 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques n°2006-1772 du 30 décembre il faudra, en règle générale, que la pollution de temps de pluie soit réduite et traitée à l'amont et que le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel soit limité.



Qu'il s'agisse d'eaux de ruissellement, de toitures ou de revêtements étanches, la gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public, doit être la première solution recherchée et cela dès la conception des aménagements qui, le cas échéant, intégreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public. Ces aménagements feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières). La gestion et l'entretien de ces dispositifs devra également être prévue à ce stade. Dans le cas de rejets aux réseaux pluviaux départementaux, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau d'assainissement départemental après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions favorisant la réduction des volumes et de la pollution de ces eaux de ruissellement.

Dans tous les cas, il est impératif de mettre en place une limitation de débit par stockage ou autre afin de tenir compte de l'imperméabilisation des surfaces selon le principe de calcul de limitation de débit des eaux en vigueur dans le département : l'excédent d'eau non infiltré est rejeté dans le réseau public avec un débit de fuite maximal autorisé de 2 L/s/ha, quel que soit l'évènement pluvieux, par application des prescriptions du Zonage Pluvial Départemental.

Les eaux issues des surfaces de parking non couvertes et des voiries doivent subir un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne ou public d'eaux pluviales. Il en est de même pour les eaux issues des parkings souterrains ou couverts avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel doivent être couvertes afin que les eaux de toitures non polluées soient dirigées vers le réseau d'eaux pluviales et que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau d'eaux usées après passage dans un débouilleur-déshuileur.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les réseaux d'eaux pluviales et les cours d'eau.

Le Service Public d'Assainissement n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement et l'évacuation des eaux pluviales ; en l'absence de réseau collecteur ou de l'insuffisance de ce dernier, ou en cas de prescriptions particulières liées à la loi sur l'eau, les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération concernée.

8.4 Infrastructures et réseaux de communication électronique

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

Zone UCH

I. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités



Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités



Voir dispositions communes à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.



1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits



Dans l'ensemble de la zone UCH, sont interdits :

- les exploitations agricoles et forestières,
- les constructions destinées au commerce de gros,
- les constructions destinées à l'industrie,
- les entrepôts,
- les centres de congrès et d'exposition,
- les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance, leur aspect extérieur seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières,
- les campings, caravanings, dépôts de caravanes, caravanes isolées constituant un habitat permanent,
- les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion, notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées,
- les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre.

1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Dans l'ensemble de la zone UCH, sont autorisés sous conditions :

- les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'intégration dans l'environnement,

- les constructions destinées aux activités de service accueillant de la clientèle, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'intégration dans l'environnement,
- les bureaux à condition que la surface de plancher n'excède pas 150m²,
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition que la surface de plancher n'excède pas 30m² et que la hauteur ne dépasse pas 5m au faîtage,
- l'implantation et l'extension des installations classées dans la mesure où elles sont nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des équipements publics ou des équipements collectifs,
- l'aménagement des constructions ou d'installations même classées existantes à condition qu'il n'aggrave pas les nuisances.



Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Voir dispositions communes à l'ensemble des zones urbaines.

II. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Voir dispositions communes à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

3.1. Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70% de la superficie du terrain comprise dans une bande de 25m comptée à partir de l'alignement des voies.

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie du terrain comprise au-delà de la bande des 25m visée ci-dessus.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

3.2. Hauteur des constructions

Dans la bande de 25m visée au 3.1, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 9m à l'égout et 12m au faîtage.

Au-delà de la bande de 25m, la hauteur maximale des constructions est de 3m au faîtage.

La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées :

- à l'alignement ou en retrait, en fonction des constructions voisines, du bâti existant et de sa continuité, dans un souci d'harmonie

- ou selon les limites d'alignement figurant au document graphique.

Des dispositions différentes peuvent être imposées :

- pour des ouvrages techniques liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz...)
- pour les équipements collectifs d'intérêt général ainsi que pour les équipements publics.



Dans l'ensemble de la zone, les saillies, balcons ou terrasses sont interdits dans la marge de retrait.

3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives



Dans une bande de 25m comptée à partir de l'alignement : les constructions doivent être implantées sur les deux limites séparatives latérales.



Au-delà de la bande des 25m : les constructions doivent être implantées en retrait d'une limite séparative.



En cas de retrait, celui-ci doit être :

- au moins égale à 2,5m en cas de vue indirecte,
- au moins égale à 6 m en cas de vue directe, dans la bande des 25m, 8m au-delà de la bande, sauf convention résultant d'une servitude de « cour commune ».

Les équipements d'intérêt collectif et services publics doivent être implantés avec un retrait minimum de 2,5m, en cas de vues indirectes et directes.

3.5. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

La distance au droit de tout point des façades ou pignons existants ou à construire entre les constructions non contiguës, doit être au moins égale à :

- 2,5m en cas de vue indirecte,
- 6m en cas de vue directe .

Article 4 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Voir dispositions communes à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Façades

Par leur aspect extérieur, les constructions de toute nature et autres occupations du sol doivent s'intégrer avec le caractère du site et l'architecture des lieux avoisinants. L'harmonisation par rapport aux volumétries existantes, le rythme et la composition des façades, le respect du découpage des façades et de la typologie des bâtiments, en sont les critères principaux.

Les façades latérales et postérieures des constructions, visibles ou non de la voie publique doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles de bâtiments existants sur les terrains avoisinants. Il en est ainsi notamment des pignons apparents en limite de propriété qui doivent être traités avec le même soin que les autres façades.

Pour les constructions existantes, en cas d'agrandissement, de confortation ou surélévation, les parties ajoutées devront s'intégrer de façon harmonieuse au bâtiment d'origine tout en respectant le rythme architectural des bâtiments environnants et une attention toute particulière devra être prise pour les toitures.



Le traitement des constructions annexes, garages, extensions doit être en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition.



L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer, parpaings, etc. est interdit.



4.1.2. Toitures

Les couvertures d'aspect tôle ondulée ou papier goudronné sont interdites.



Pour les constructions nouvelles, les toits terrasses sont interdits. Les toitures devront avoir au moins deux pentes, les pentes devant être supérieures à 35°. Cette inclinaison sera ramenée à au moins 25° pour les annexes où une seule pente pourra être admise. Le faîtage dominant des toitures devra être parallèle à la rue ou la voie de desserte.



Les châssis de toit doivent être non visibles de la voie publique et à dominante verticale de dimensions maximales 80x100 cm. Ils seront encastrés sans saillie par rapport au plan de la couverture.

Les antennes visibles de la voie publique devront dans la mesure du possible être installées sur les toitures.

4.1.3. Clôtures

Les murs anciens en pierre présentant un intérêt architectural ou représentant une identité communale briarde devront être conservés avec leur caractère dans la mesure où la structure le permet. En cas de rénovation ou de déplacement suite à élargissement de voie, ils pourront être reconstruits en respectant leur particularité avec une hauteur équivalente à la hauteur initiale.

- Les clôtures sur voies et emprises publiques :

Les clôtures en bordure des voies ou emprises publiques à l'exclusion des pilastres seront constituées d'un mur bahut de maçonnerie enduite d'une hauteur de 0,90m, surmonté d'un barreaudage ou non d'une haie vive, la hauteur totale de la clôture ne pouvant dépasser 2m.

Lorsque la longueur sur rue de la parcelle ne dépasse pas 15m, un portail maximum est accepté. Lorsque la longueur sur rue de la parcelle est supérieure à 15m, 2 portails maximum sont acceptés.

La hauteur maximum des portails ne devra pas excéder 2m, ces derniers devront présenter une partie pleine de 1,20m maximum. Les pilastres, d'une dimension de 0,80m de long maximum, seront maçonnés, enduits et totalement pleins, leur hauteur ne pouvant excéder 2m.

Les claustras sur rue sont interdits.

Dans tous les cas, les portails seront discrets, en harmonie avec l'environnement, et avec le reste de la clôture.

- Les clôtures en limites séparatives seront réalisées :
 - Soit d'un mur plein de maçonnerie enduite d'une hauteur maximale de 1,80m,

- Soit sous forme d'un muret d'une hauteur de 0,90m surmonté de grilles simples ou d'un barreaudage, de couleur neutre, doublé ou non d'une haie vive,
- Soit sous forme d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage,
- Soit sous forme d'un grillage.



Les clôtures en limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de 1,80 m. Cependant, en cas de rénovation ou de reprise de mur ancien présentant un intérêt architectural, cette hauteur de 1,80m pourra être dépassée dans la limite de la hauteur initiale du mur.

- En limite de l'espace public comme en limites séparatives, sont interdits :
 - L'imitation de matériaux (faux bois, fausses briques...),
 - L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.),
 - L'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage,

4.2. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

4.2.1. Performance énergétique

Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.

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

4.2.2. Performance environnementale

Sans objet.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions

Voir dispositions communes à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

5.1. Traitement des espaces libres

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

5.2. Espaces verts de pleine terre et espaces verts complémentaires

Dans la bande de 25m comptée à l'alignement des voies, 20% de la surface totale du terrain devra être en pleine terre.

Au-delà de cette bande, 60% de la surface totale du terrain devra être en pleine terre.

Article 6 : Stationnement

Voir dispositions communes à l'ensemble des zones urbaines.



III. Equipement et réseaux



Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées



Voir dispositions communes à l'ensemble des zones urbaines.



Article 8 : Desserte par les réseaux

Voir dispositions communes à l'ensemble des zones urbaines.



Zone UCV

I. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités



Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités



Voir dispositions communes à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.



1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits



Dans l'ensemble de la zone UCV, sont interdits :

- les exploitations agricoles et forestières,
- les constructions destinées au commerce de gros,
- les constructions destinées à l'industrie,
- les entrepôts,
- les centres de congrès et d'exposition,
- les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance, leur aspect extérieur seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières,
- les campings, caravanings, dépôts de caravanes, caravanes isolées constituant un habitat permanent,
- les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion, notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées,
- 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,
- les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre.

1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Dans l'ensemble de la zone UCV, sont autorisés sous conditions :

- les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'intégration dans l'environnement,

- les constructions destinées aux activités de service accueillant de la clientèle, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'intégration dans l'environnement,
- les bureaux à condition que la surface de plancher n'excède pas 150m²,
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition que la surface de plancher n'excède pas 30m² et que la hauteur ne dépasse pas 5m au faîtage,
- l'implantation et l'extension des installations classées dans la mesure où elles sont nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des équipements publics ou des équipements collectifs,
- l'aménagement des constructions ou d'installations même classées existantes à condition qu'il n'aggrave pas les nuisances.



Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Voir dispositions communes à l'ensemble des zones urbaines.

II. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Voir dispositions communes à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

3.1. Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie du terrain.

L'emprise au sol n'est pas réglementée sur le périmètre d'étude du secteur du centre-ville figurant sur le document graphique.

3.2. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 15m au faîtage, 13m à l'acrotère.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour des raisons d'harmonie ou de continuité urbaine, l'implantation des constructions est conditionnée par celle des constructions voisines.

Le long de l'avenue du Maréchal Mortier l'implantation des constructions nouvelles se fera avec un retrait minimum de 13m par rapport aux voies et emprises publiques.

Les saillies, balcons ou terrasses sont autorisés dans la marge de retrait à condition qu'ils n'avancent pas de plus de 1,00m par rapport au plan de façade, et qu'ils soient situés à 2,50m minimum au-dessus du niveau du sol. En deçà de 2,50m, ils sont autorisés dans la marge de retrait à condition qu'ils n'avancent pas de plus de 0,20m par rapport au plan de façade.

Pour les constructions existantes devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, une réduction du retrait minimum est autorisée au sein de l'unité foncière dans la limite de 0,25 mètre correspondant à l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise.



3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En cas de retrait, celui-ci doit être :

- au moins égale à 2,5m en cas de vue indirecte,
- au moins égale à 8m en cas de vue directe, sauf convention résultant d'une servitude de « cour commune ».



Les équipements d'intérêt collectif et services publics doivent être implantés avec un retrait minimum de 2,5m en cas de vue directe ou indirecte.



3.5. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété



La distance au droit de tout point des façades ou pignons existants ou à construire entre les constructions non contiguës doit être au moins égale à :

- 2,5m en cas de vue indirecte,
- 6m en cas de vue directe.

Article 4 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Voir dispositions communes à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Façades

Par leur aspect extérieur, les constructions de toute nature et autres occupations du sol doivent s'intégrer avec le caractère du site et l'architecture des lieux avoisinants. L'harmonisation par rapport aux volumétries existantes, le rythme et la composition des façades, le respect du découpage des façades et de la typologie des bâtiments, en sont les critères principaux.

Les façades latérales et postérieures des constructions, visibles ou non de la voie publique doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles de bâtiments existants sur les terrains avoisinants. Il en est ainsi notamment des pignons apparents en limite de propriété qui doivent être traités avec le même soin que les autres façades.

Le traitement des constructions annexes, garages, extensions doit être en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition.

L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer, parpaings, etc. est interdit.

4.1.2. Toitures

Pour les constructions existantes, en cas d'agrandissement, de confortation ou surélévation, les parties ajoutées devront s'intégrer de façon harmonieuse au bâtiment d'origine tout en respectant le

rythme architectural des bâtiments environnants et une attention toute particulière devra être prise pour les toitures.

Les couvertures d'aspect tôle ondulée ou en papier goudronné sont interdites.



Les antennes visibles de la voie publique devront dans la mesure du possible être installées sur les toitures.



Les toits-terrasses sont autorisés à condition d'être végétalisés.

4.1.3. Clôtures



- Les clôtures sur voies et emprises publiques :

Les clôtures en bordure des voies ou emprises publiques à l'exclusion des pilastres seront constituées d'un mur bahut de maçonnerie enduite d'une hauteur de 1,20m, surmonté d'un barreaudage ou d'une grille métallique simple doublé ou non d'une haie vive, la hauteur totale de la clôture ne pouvant dépasser 2m.



Lorsque la longueur sur rue de la parcelle ne dépasse pas 15m, un portail maximum est accepté. Lorsque la longueur sur rue de la parcelle est supérieure à 15m, 2 portails maximum sont acceptés.



La hauteur maximum des portails ne devra pas excéder 2m, ces derniers devront présenter une partie pleine de 1,20m maximum. Les pilastres, d'une dimension de 0,80m de long maximum, seront maçonnés, enduits et totalement pleins, leur hauteur ne pouvant excéder 2m.

Les claustras sur rue sont interdits.

Dans tous les cas les portails seront discrets et en harmonie avec l'environnement et le reste de la clôture.

- Les clôtures en limites séparatives seront réalisés :
 - Soit d'un mur plein de maçonnerie enduite d'une hauteur maximale de 1,80m,
 - Soit sous forme d'un muret d'une hauteur de 1,20m surmonté de grilles simples ou d'un barreaudage, de couleur neutre, doublé ou non d'une haie vive,
 - Soit sous forme d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage,
 - Soit sous forme d'un grillage.

Les clôtures en limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de 1,80 m. Cependant en cas de rénovation ou de reprise de mur ancien, cette hauteur de 1,80m pourra être dépassée dans la limite de la hauteur initiale du mur.

Ces limitations de hauteur pour les clôtures sur voies et emprises publiques ainsi qu'en limites séparatives ne s'appliquent pas aux équipements publics.

- En limite de l'espace public comme en limites séparatives, sont interdits :
 - L'imitation de matériaux (faux bois, fausses briques...),
 - L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.),
 - L'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

4.2. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

4.2.1. Performance énergétique



Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.



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

4.2.2. Performance environnementale



La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages et sous certaines conditions techniques, en conformité avec le Code de la Santé Publique, doivent être favorisées.



Pour les constructions nouvelles, si des toitures terrasses sont mises en place, celles-ci doivent obligatoirement être fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :



- Végétalisation dans un objectif écologique ;
- Récupération et/ou rétention des eaux pluviales

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Voir les dispositions communes applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

5.1. Traitement des espaces libres

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

5.2. Espaces verts de pleine terre et espaces verts complémentaires

30% de la surface totale de la parcelle sera traitée en espaces verts déclinés ainsi :

- au moins 25% de la surface totale de la parcelle sera en pleine terre,
- 5% maximum pourra être des espaces verts complémentaires.

L'étendue de la surface des espaces verts complémentaires sera calculée en fonction de la nature des substrats utilisés, pondérée à l'appui des coefficients suivants :

- 1 pour les espaces verts d'une épaisseur de terre végétale supérieure à 70cm, hors pleine terre,
- 0,5 pour les liaisons douces perméables,
- 0,5 pour les toitures végétalisées,
- 0,5 pour les parcs de stationnement perméables.

Exemple : Pour un terrain de 1000m², les possibilités suivantes sont conformes à la règle du PLU :

- 300m² réservés à la pleine terre (ce qui représente 30% de la surface de la parcelle en pleine terre)

OU

- 250m² réservés à la pleine terre (soit 25% de la surface totale de la parcelle)+ 50m² de cheminement piéton perméable pondérés à 0.5 soit 25 m² (représentant 2,5% de la surface totale de la parcelle)+ 50m² de toiture végétalisée pondérés à 0.5 soit 25m² (représentant 2,5% de la surface totale de la parcelle) = 250m²+ 25m² x2 d'espaces verts complémentaires (toiture végétalisée et cheminement piéton perméable), soit 300 m² d'espaces verts au total (30%).

OU

- 280m² réservés à la pleine terre (28% de la surface totale de la parcelle) + 40m² de stationnements perméables pondérés à 0.5 soit 20m² (représentant 2% d'espaces verts complémentaires)= 300m² d'espaces verts au total (30%).

Les équipements publics sont exemptés de ces coefficients minimaux d'espaces verts en zone UCV.

Article 6 : Stationnement

Voir dispositions communes à l'ensemble des zones urbaines.

III. Equipement et réseaux

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Voir dispositions communes à l'ensemble des zones urbaines.

Article 8 : Desserte par les réseaux

Voir dispositions communes à l'ensemble des zones urbaines.

Zone UP

I. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités



Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités



Voir dispositions communes à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.



1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits



Dans l'ensemble de la zone UP, sont interdits :

- les exploitations agricoles et forestières,
- les constructions destinées au commerce de gros,
- les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail,
- les constructions destinées à l'industrie,
- les entrepôts,
- les centres de congrès et d'exposition,
- les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance, leur aspect extérieur seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage,
- les établissements ou activités pouvant générer des nuisances sonores (discothèques, dancings ou assimilés...)
- l'ouverture et l'exploitation des carrières,
- les campings, caravanings, dépôts de caravanes, caravanes isolées constituant un habitat permanent,
- les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion, notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées,
- 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,
- les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre.

1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Dans l'ensemble de la zone UP, sont autorisés sous conditions :

- les constructions destinées aux activités de service accueillant de la clientèle, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'intégration dans l'environnement, et que leur surface de plancher n'excède pas 120m²,
- les bureaux à condition que la surface de plancher n'excède pas 120m²,
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition que la surface de plancher n'excède pas 30m² et que la hauteur ne dépasse pas 5m au faîtage,
- l'implantation et l'extension des installations classées dans la mesure où elles sont nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des équipements publics ou des équipements collectifs,
- l'aménagement des constructions ou d'installations même classées existantes à condition qu'il n'aggrave pas les nuisances.



Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Voir dispositions communes à l'ensemble des zones urbaines.

II. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Voir dispositions communes à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

3.1. Emprise au sol

a) Dans le secteur UPa, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.

b) Dans le secteur UPb, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie du terrain.

c) Dans le secteur UPc, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie du terrain.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

3.2. Hauteur des constructions

Sur l'ensemble de la zone UP, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 m au faîtage et à l'acrotère.

La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sur l'ensemble de la zone UP, les constructions devront être implantées :

- avec un retrait minimum de 6 mètres par rapport aux voies et emprises publiques

- ou avec un retrait de 8 m par rapport aux voies et emprises publiques selon les limites d'alignement indiquées au document graphique.

Les saillies, balcons ou terrasses sont autorisés dans la marge de retrait à condition qu'ils n'avancent pas de plus de 1,00m par rapport au plan de façade, et qu'ils soient situés à 2,50m minimum au-dessus du niveau du sol. En deçà de 2,50m, ils sont autorisés dans la marge de retrait à condition qu'ils n'avancent pas de plus de 0,20m par rapport au plan de façade.



Pour les constructions existantes devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, une réduction du retrait minimum est autorisée au sein de l'unité foncière dans la limite de 0,25 mètre correspondant à l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise.



3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

a) Dans le secteur UPa, les constructions devront s'implanter sur les deux limites séparatives latérales.



b) Dans le secteur UPb, les constructions devront s'implanter sur une des limites séparatives latérales, et avec un retrait d'au moins 2,5m des autres limites séparatives.

c) Dans le secteur UPc, les constructions devront s'implanter avec un retrait d'au moins 4m des limites séparatives.

En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à :

- en cas de vue indirecte
 - 4m en UPc
 - 2,50 m en UPa et UPb
- en cas de vue directe
 - 8m en UPb et UPc
 - 6m en UPa.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics doivent être implantés avec un retrait minimum de 2,5m, en cas de vues indirectes et directes.

3.5. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Sur l'ensemble de la zone UP, la distance au droit de tout point des façades ou pignons existants ou à construire entre les constructions non contiguës, doit être au moins égale à :

- 4m en UPc et 2,50 m en UPa et UPb en cas de vue indirecte
- 6m en cas de vue directe sur toute la zone UP.

Article 4 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Voir dispositions communes à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Façades



Par leur aspect extérieur, les constructions de toute nature et autres occupations du sol doivent s'intégrer avec le caractère du site et l'architecture des lieux avoisinants. L'harmonisation par rapport aux volumétries existantes, le rythme et la composition des façades, le respect du découpage des façades et de la typologie des bâtiments, en sont les critères principaux.



Les façades latérales et postérieures des constructions, visibles ou non de la voie publique doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles de bâtiments existants sur les terrains avoisinants. Il en est ainsi notamment des pignons apparents en limite de propriété qui doivent être traités avec le même soin que les autres façades.



Le traitement des constructions annexes, garages, extensions doit être en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition.



L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer, parpaings, etc. est interdit.

Les façades devront être d'une couleur neutre, en harmonie avec les constructions voisines proches, afin de créer un ensemble visuel harmonieux.

4.1.2. Toitures

Pour les constructions existantes, en cas d'agrandissement, de confortation ou surélévation, les parties ajoutées devront s'intégrer de façon harmonieuse au bâtiment d'origine tout en respectant le rythme architectural des bâtiments environnants et une attention toute particulière devra être prise pour les toitures.

Les couvertures d'aspect tôle ondulée ou papier goudronné sont interdites.

Les antennes visibles de la voie publique devront dans la mesure du possible être installées sur les toitures.

Les toits-terrasses sont autorisés à condition d'être végétalisés.

4.1.3. Clôtures

Les murs anciens en pierre présentant un intérêt architectural devront être conservés avec leur caractère dans la mesure où la structure le permet. En cas de rénovation ou de déplacement suite à l'élargissement de voie, ils pourront être reconstruits en respectant leur particularité tant au niveau des matériaux que de l'architecture avec une hauteur équivalente à la hauteur initiale.

- Les clôtures sur voies et emprises publiques :

Les clôtures en bordure des voies ou emprises publiques à l'exclusion des pilastres seront constituées d'un mur bahut de maçonnerie enduite d'une hauteur de 1,20m, surmonté d'un barreaudage ou d'une grille simple doublé ou non d'une haie vive, la hauteur totale de la clôture ne pouvant dépasser 2m.

Lorsque la longueur sur rue de la parcelle ne dépasse pas 15m, un portail maximum est accepté. Lorsque la longueur sur rue de la parcelle est supérieure à 15m, 2 portails maximum sont acceptés.

La hauteur maximum des portails ne devra pas excéder 2m, ces derniers devront présenter une partie pleine de 1,20m maximum. Les pilastres, d'une dimension de 0,80m de long maximum, seront maçonnés, enduits et totalement pleins, leur hauteur ne pouvant excéder 2m.

Les claustras sur rue sont interdits.

Dans tous les cas les portails seront discrets et en harmonie avec l'environnement et le reste de la clôture.

- Les clôtures en limites séparatives seront réalisés :
 - Soit d'un mur plein de maçonnerie enduite d'une hauteur maximale de 1,80m,
 - Soit sous forme d'un muret d'une hauteur de 1,20m surmonté de grilles simples ou d'un barreaudage, de couleur neutre, doublé ou non d'une haie vive,
 - Soit sous forme d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage,
 - Soit sous forme d'un grillage.

Les clôtures en limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de 1,80 m. Cependant en cas de rénovation ou de reprise de mur ancien présentant un intérêt architectural, cette hauteur de 1,80m pourra être dépassée dans la limite de la hauteur initiale du mur.

Ces limitations de hauteur pour les clôtures sur voies et emprises publiques ainsi qu'en limites séparatives ne s'appliquent pas aux équipements publics.

- En limite de l'espace public comme en limites séparatives, sont interdits :
 - L'imitation de matériaux (faux bois, fausses briques...),
 - L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.),
 - L'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

4.2. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

4.2.1. Performance énergétique

Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.

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

4.2.2. Performance environnementale

La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages et sous certaines conditions techniques, en conformité avec le Code de la Santé Publique, doivent être favorisées.

Pour les constructions nouvelles, si des toitures terrasses sont choisies, celles-ci doivent être fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :

- Végétalisation dans un objectif écologique,
- Récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions



Voir les dispositions communes applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.



5.1. Traitement des espaces libres

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.



5.2. Espaces verts de pleine terre et espaces verts complémentaires

Dans la zone UPa, au moins 40% de la surface totale de la parcelle sera traitée en espaces verts, déclinés ainsi :



- au moins 30% de la surface totale du terrain sera en pleine terre,
- 10% maximum pourra être des espaces verts complémentaires.



Dans la zone UPb, au moins 50% de la surface totale de la parcelle sera traitée en espaces verts, déclinés ainsi :

- au moins 35% de la surface totale du terrain sera en pleine terre,
- 15% maximum pourra être des espaces verts complémentaires.

Dans la zone UPc, au moins 60% de la surface totale de la parcelle sera traitée en espaces verts, déclinés ainsi :

- au moins 45% de la surface totale du terrain sera en pleine terre,
- 15% maximum pourra être des espaces verts complémentaires.

* L'étendue de la surface des espaces verts complémentaires sera calculée en fonction de la nature des substrats utilisés, pondérée à l'appui des coefficients suivants :

- 1 pour les espaces verts d'une épaisseur de terre végétale supérieure à 70cm, hors pleine terre,
- 0,5 pour les liaisons douces perméables,
- 0,5 pour les toitures végétalisées,
- 0,5 pour les parcs de stationnement perméables.

Exemple : Pour un terrain de 1000m², les possibilités suivantes sont conformes à la règle du PLU en UPa :

- 400m² réservés à la pleine terre (ce qui représente 40% de la surface de la parcelle en pleine terre)

OU

- 300m² réservés à la pleine terre représentant 30% de la surface totale de la parcelle + 100m² de cheminement piéton perméable pondérés à 0.5 soit 50 m² représentant 5% de la surface totale de la parcelle +100m² de toiture végétalisée pondérés à 0.5 soit 50 m² représentant 5% de la surface totale de la parcelle = 300 m² en pleine terre) + 50m²x2 d'espaces verts complémentaires (soit 10%) soit 400 m²(40% d'espaces verts au total)

OU

- 350m² réservés à la pleine terre, (soit 35% de la surface totale de la parcelle) +100m² de stationnements perméables pondérés à 0.5 soit 50m² représentant 5% de la surface totale de la parcelle = 350 m² d'espaces verts de pleine terre +50m² d'espaces verts complémentaires soit 400 m² d'espaces verts (40% de la surface totale de la parcelle).

Les équipements publics sont exemptés de ces coefficients minimaux d'espaces verts en zone UP.

Article 6 : Stationnement

Voir dispositions communes à l'ensemble des zones urbaines.

III. Equipement et réseaux

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Voir dispositions communes à l'ensemble des zones urbaines.

Article 8 : Desserte par les réseaux

Voir dispositions communes à l'ensemble des zones urbaines.

Zone UM



Le secteur UMD fait l'objet d'un périmètre d'études figurant sur le document graphique.



I. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités



Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités



Voir dispositions communes à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.



1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Dans l'ensemble de la zone UM, sont interdits :

- les exploitations agricoles et forestières,
- les constructions destinées au commerce de gros,
- les constructions destinées à l'industrie,
- les entrepôts,
- les centres de congrès et d'exposition,
- les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance, leur aspect extérieur seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières,
- les campings, caravanings, dépôts de caravanes, caravanes isolées constituant un habitat permanent,
- les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion, notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées,
- 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,
- les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre.

1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Dans l'ensemble de la zone UM, sont autorisés sous conditions :

- les constructions destinées aux activités de service accueillant de la clientèle, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'intégration dans l'environnement, et que leur surface de plancher n'excède pas 150m²,
- les bureaux à condition que la surface de plancher n'excède pas 150m²,
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition que la surface de plancher n'excède pas 30m² et que la hauteur ne dépasse pas 5m au faîtage,
- l'implantation et l'extension des installations classées dans la mesure où elles sont nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des équipements publics ou des équipements collectifs,
- l'aménagement des constructions ou d'installations même classées existantes à condition qu'il n'aggrave pas les nuisances.



Dans le secteur UMa

- les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'intégration dans l'environnement, et que leur surface de plancher n'excède pas 250m².

Dans le secteur UMb :

- les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'intégration dans l'environnement, et que leur surface de plancher n'excède pas 120m².

Dans les secteurs UMc et UMd :

- les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'intégration dans l'environnement, et que leur surface de plancher ne doit pas excéder 150m².

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Voir dispositions communes à l'ensemble des zones urbaines.

II. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Voir dispositions communes à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Emprise au sol

a) Dans les secteurs UMa, UMb et UMc, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie des terrains.

b) Dans le secteur UMd, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie du terrain comprise dans une bande de 35m comptée à partir de l'alignement des voies existantes ou futures. Au-delà de la bande des 35m visée ci-dessus, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie du terrain comprise



Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

3.2. Hauteur des constructions



a) Dans le secteur UMa, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 14m au faîtage ou à l'acrotère.



b) Dans les secteurs UMb et UMc, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 12m au faîtage et à l'acrotère. L'objectif étant de permettre aux constructions de s'insérer dans le tissu pavillonnaire environnant, les constructions en limite de zone pourront présenter des hauteurs cohérentes avec les constructions environnantes, tandis que les constructions situées à l'intérieur des zones devront être d'une hauteur plus importante dans la limite de 12m au faîtage ou à l'acrotère.



c) Dans le secteur UMd, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 10m à l'égout et 12m au faîtage, et 11m à l'acrotère dans la bande de 35m visée au 4.1. Au-delà de cette bande de 35m, la hauteur des constructions ne devra pas excéder 10m au faîtage et 9m à l'acrotère.



Dans l'ensemble de la zone UM, la hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

a) Dans le secteur UMa, les constructions futures devront être implantées avec un retrait minimum de 6m, excepté pour les constructions édifiées en bordure de la RD4 qui devront être implantées avec un retrait minimum de 12m.

b) Dans le secteur UMb et UMc, les constructions futures devront être implantées avec un retrait minimum de 6m.

c) Dans le secteur UMd, les constructions futures devront être implantées à l'alignement. L'objectif est de permettre aux constructions de s'insérer dans le tissu bâti environnant existant.

Dans le secteur UMd, le long de la rue Jean Jaurès, les saillies, balcons ou terrasses sont interdits dans la marge de retrait. Dans l'ensemble de la zone UM, le long des autres voies et emprises publiques, les saillies, balcons ou terrasses sont autorisés dans la marge de retrait à condition qu'ils n'avancent pas de plus de 1,00m par rapport au plan de façade, et qu'ils soient situés à 2,50m minimum au-dessus du niveau du sol. En deçà de 2,50m, ils sont autorisés dans la marge de retrait à condition qu'ils n'avancent pas de plus de 0,20m par rapport au plan de façade.

Pour les constructions existantes devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, une réduction du retrait minimum est autorisée au sein de l'unité foncière dans la limite de 0,25 mètre correspondant à l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise.

3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

a) Dans le secteur UMa, les constructions doivent être implantées en limite ou en retrait.

b) Dans les secteurs UMb et UMc, les constructions doivent être implantées sur une limite séparative latérale ou en retrait.

c) Dans le secteur UMd, les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait, dans la bande des 35m. Au-delà, les constructions dont la hauteur est supérieure à 3m doivent être implantées en retrait. Les constructions dont la hauteur ne dépasse pas 3m peuvent être implantées sur les limites séparatives.



Dans l'ensemble de la zone, en cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à :

- 6m en cas de vue directe,
- 2,5m en cas de vue indirecte.



Les équipements d'intérêt collectif et services publics doivent être implantés avec un retrait minimum de 2,5m, en cas de vues directe ou indirecte.



3.4. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété



La distance au droit de tout point des façades ou pignons existants ou à construire entre les constructions non contiguës, doit être au moins égale à :

- 6m en cas de vue directe,
- 2,5m en cas de vue indirecte.

Article 4 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Voir dispositions communes à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Façades

Par leur aspect extérieur, les constructions de toute nature et autres occupations du sol doivent s'intégrer avec le caractère du site et l'architecture des lieux avoisinants. L'harmonisation par rapport aux volumétries existantes, le rythme et la composition des façades, le respect du découpage des façades et de la typologie des bâtiments, en sont les critères principaux.

Les façades latérales et postérieures des constructions, visibles ou non de la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles de bâtiments existants sur les terrains avoisinants. Il en est ainsi notamment des pignons apparents en limite de propriété qui doivent être traités avec le même soin que les autres façades.

Le traitement des constructions annexes, garages, extensions doit être en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition.

L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer, parpaings, etc. est interdit.

Les façades devront être d'une couleur neutre, en harmonie avec les constructions voisines proches, afin de créer un ensemble visuel harmonieux.

4.1.2. Toitures

Pour les constructions existantes, en cas d'agrandissement, de confortation ou surélévation, les parties ajoutées devront s'intégrer de façon harmonieuse au bâtiment d'origine tout en respectant le

rythme architectural des bâtiments environnants et une attention toute particulière devra être prise pour les toitures.

Les couvertures d'aspect tôle ondulée ou papier goudronné, sont interdites.



Les antennes visibles de la voie publique devront dans la mesure du possible être installées sur les toitures.



Les toits-terrasses sont autorisés, à condition d'être végétalisés.

4.1.3. Clôtures



Les murs anciens en pierre présentant un intérêt architectural devront être conservés avec leur caractère dans la mesure où la structure le permet. En cas de rénovation ou de déplacement suite à élargissement de voie, ils pourront être reconstruits en respectant leur particularité avec une hauteur équivalente à la hauteur initiale.



- Les clôtures sur voies et emprises publiques :



Les clôtures en bordure des voies ou emprises publiques à l'exclusion des pilastres seront constituées d'un mur bahut de maçonnerie enduite d'une hauteur de 1,20m, surmonté d'un barreaudage ou d'une grille métallique simple doublé ou non d'une haie vive, la hauteur totale de la clôture ne pouvant dépasser 2m.

Lorsque la longueur de la parcelle ne dépasse pas 15m, un portail maximum est accepté. Lorsque la longueur de la parcelle est supérieure à 15m, 2 portails maximum sont acceptés.

La hauteur maximum des portails ne devra pas excéder 2m, ces derniers devront présenter une partie pleine de 1,20m maximum. Les pilastres, d'une dimension de 0,80m de long maximum, seront maçonnés, enduits et totalement pleins, leur hauteur ne pouvant excéder 2m.

Les claustras sur rue sont interdits.

Dans tous les cas les portails seront discrets et en harmonie avec l'environnement et le reste de la clôture.

- Les clôtures en limites séparatives seront réalisés :
 - Soit d'un mur plein de maçonnerie enduite d'une hauteur maximale de 1,80m,
 - Soit sous forme d'un muret d'une hauteur de 1,20m surmonté de grilles simples ou d'un barreaudage, de couleur neutre, doublé ou non d'une haie vive,
 - Soit sous forme d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage,
 - Soit sous forme d'un grillage.

Les clôtures en limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de 1,80 m. Cependant en cas de rénovation ou de reprise de mur ancien présentant un intérêt architectural, cette hauteur de 1,80m pourra être dépassée dans la limite de la hauteur initiale du mur.

- En limite de l'espace public comme en limites séparatives, sont interdits :
 - L'imitation de matériaux (faux bois, fausses briques...),
 - L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.),

- L'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage,

4.2. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

4.2.1. Performance énergétique



Le Bbio correspond au besoin bioclimatique conventionnel en énergie d'un bâtiment pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage artificiel. Le Cep correspond au coefficient de consommation en énergie primaire pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage artificiel des locaux et les auxiliaires de fonctionnement. Ces 2 indicateurs traduisent les efforts architecturaux réalisés pour réduire les consommations énergétiques.

Le Bbio max et le Cep max correspondent respectivement au Bbio maximal et au Cep maximal imposés par la Règlementation Thermique en vigueur.

Les nouvelles constructions doivent présenter des coefficients Bbio et Cep 10% respectivement inférieurs au Bbio max et au Cep max dans la limite des normes visant la construction passive.

Pour toute construction neuve supérieure à 1 000m² de surface de plancher et sous réserve de la faisabilité technique de l'approvisionnement, le mode de production de chaleur doit être collectif à la construction et il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour une partie de la couverture des besoins énergétiques

Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.

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

4.2.2. Performance environnementale

La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages et sous certaines conditions techniques, en conformité avec le Code de la Santé Publique, doivent être favorisées.

Pour les constructions nouvelles, si des toitures terrasses sont choisies, celles-ci doivent être fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :

- Végétalisation dans un objectif écologique ;
- Récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

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

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Voir les dispositions communes applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

5.1. Traitement des espaces libres

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

5.2. Espaces verts de pleine terre et espaces verts complémentaires

Au moins 30% de la surface totale de la parcelle sera traitée en espaces verts, déclinés ainsi :

- au moins 20% de la surface totale de la parcelle sera en pleine terre,
- 10% max pourra être des espaces verts complémentaires.



* L'étendue de la surface des espaces verts complémentaires sera calculée en fonction de la nature des substrats utilisés, pondérée à l'appui des coefficients suivants :



- 1 pour les espaces verts d'une épaisseur de terre végétale supérieure à 70cm, hors pleine terre,
- 0,5 pour les liaisons douces perméables,
- 0,5 pour les toitures végétalisées,
- 0,5 pour les parcs de stationnement perméables.

Exemple : Pour un terrain de 1000m², les possibilités suivantes sont conformes à la règle du PLU :

- 300m² réservés à la pleine terre représentant 30% de la surface de terrain en pleine terre

OU

- 200m² réservés à la pleine terre représentant 20% de la surface totale de la parcelle + 100m² de cheminement piéton perméable (pondéré à 0.5) soit 50m² représentant 5% de la surface totale de la parcelle + 100m² de toiture végétalisée (pondérée à 0.5) soit 50m² représentant 5% de la surface totale de la parcelle = 200m² (en pleine terre) + 50 x 2 d'espaces verts complémentaires, soit 300m² d'espaces verts au total (30%).

OU

- 250m² réservés à la pleine terre représentant 25% de la surface totale de la parcelle + 100m² de stationnements perméables (pondérés à 0.5) soit 50m² représentant 5% de la surface totale de la parcelle = 250m² en pleine terre + 50m² d'espaces verts complémentaires, soit 300m² d'espaces verts au total (30%).

Article 6 : Stationnement

Voir dispositions communes à l'ensemble des zones urbaines.

III. Equipement et réseaux

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Voir dispositions communes à l'ensemble des zones urbaines.

Article 8 : Desserte par les réseaux

Voir dispositions communes à l'ensemble des zones urbaines.

Zone UH

I. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités



Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités



Voir dispositions communes à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.



1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits



Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées au 1.2. sont interdites.

1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Dans l'ensemble de la zone UH, sont autorisés sous conditions :

- les installations classées, directement liées aux établissements de santé ou d'action sociale, dans la mesure où, au niveau de leur aspect extérieur et de leur exploitation, elles sont compatibles avec le voisinage, tant du point de vue des nuisances que de l'environnement.
- Les constructions, dans la mesure où elles sont liées ou en rapport avec les établissements de santé ou d'action sociale.
- les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

II. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Voir dispositions communes à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

3.1. Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie du terrain.

3.2. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder 12m au faîtage.



Cependant, les constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus pourront faire l'objet de travaux d'amélioration, de rénovation ou de transformation dans leur structure et gabarit actuels.



3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques



La façade sur rue des constructions devra respecter une marge de retrait d'au moins 8m par rapport à l'alignement.



Les saillies, balcons ou terrasses sont autorisés dans la marge de retrait à condition qu'ils n'avancent pas de plus de 1,00m par rapport au plan de façade, et qu'ils soient situés à 2,50m minimum au-dessus du niveau du sol. En deçà de 2,50m, ils sont autorisés dans la marge de retrait à condition qu'ils n'avancent pas de plus de 0,20m par rapport au plan de façade.



3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait minimum de 6m par rapport aux limites séparatives.

- 6m en cas de vue directe,
- 2,5m en cas de vue indirecte.

4.5. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

La distance au droit de tout point des façades ou pignons existants ou à construire entre les constructions non contiguës, doit être au moins égale à :

- 6m en cas de vue directe,
- 2,5m en cas de vue indirecte.

Article 4 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Voir dispositions communes à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Façades

Par leur aspect extérieur, les constructions de toute nature et autres occupations du sol doivent s'intégrer avec le caractère du site et l'architecture des lieux avoisinants. L'harmonisation par rapport aux volumétries existantes, le rythme et la composition des façades, le respect du découpage des façades et de la typologie des bâtiments, en sont les critères principaux.

Les façades latérales et postérieures des constructions, visibles ou non de la voie publique doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles de

bâtiments existants sur les terrains avoisinants. Il en est ainsi notamment des pignons apparents en limite de propriété qui doivent être traités avec le même soin que les autres façades.

Le traitement des constructions annexes, garages, extensions doit être en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition.



L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer, parpaings, etc. est interdit.



Les façades devront être d'une couleur neutre, en harmonie avec les constructions voisines proches, afin de créer un ensemble visuel harmonieux.



4.1.2. Toitures

Pour les constructions existantes, en cas d'agrandissement, de confortation ou surélévation, les parties ajoutées devront s'intégrer de façon harmonieuse au bâtiment d'origine tout en respectant le rythme architectural des bâtiments environnants et une attention toute particulière devra être prise pour les toitures.



Les couvertures d'aspect tôle ondulée ou papier goudronné, sont interdites.



Les antennes visibles de la voie publique devront dans la mesure du possible être installées sur les toitures.

4.1.3. Clôtures

Les murs anciens en pierre présentant un intérêt architectural devront être conservés avec leur caractère dans la mesure où la structure le permet. En cas de rénovation ou de déplacement suite à élargissement de voie, ils pourront être reconstruits en respectant leur particularité avec une hauteur équivalente à la hauteur initiale.

- Les clôtures sur voies et emprises publiques :

Les clôtures en bordure des voies ou emprises publiques à l'exclusion des pilastres seront constituées d'un mur bahut de maçonnerie enduite d'une hauteur de 1,20m, surmonté d'un barreaudage ou d'une grille métallique simple doublé ou non d'une haie vive, la hauteur totale de la clôture ne pouvant dépasser 2,20m.

Lorsque la longueur de la parcelle ne dépasse pas 15m, un portail maximum est accepté. Lorsque la longueur de la parcelle est supérieure à 15m, 2 portails maximum sont acceptés.

La hauteur maximum des portails ne devra pas excéder 2,20m, ces derniers devront présenter une partie pleine de 1,20m maximum. Les pilastres, d'une dimension de 0,80m de long maximum, seront maçonnés, enduits et totalement pleins, leur hauteur ne pouvant excéder 2,20m.

Les claustras sur rue sont interdits.

Dans tous les cas les portails seront discrets et en harmonie avec l'environnement et le reste de la clôture.

- Les clôtures en limites séparatives seront réalisés :
 - Soit d'un mur plein de maçonnerie enduite d'une hauteur maximale de 2,20m,
 - Soit sous forme d'un muret d'une hauteur de 1,20m surmonté de grilles simples ou d'un barreaudage, de couleur neutre, doublé ou non d'une haie vive,

- Soit sous forme d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage,
- Soit sous forme d'un grillage.

Les clôtures en limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de 2,20 m. Cependant en cas de rénovation ou de reprise de mur ancien présentant un intérêt architectural, cette hauteur de 2,20m pourra être dépassée dans la limite de la hauteur initiale du mur.

- En limite de l'espace public comme en limites séparatives, sont interdits :
 - L'imitation de matériaux (faux bois, fausses briques...),
 - L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.),
 - L'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage,

4.2. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

4.2.1. Performance énergétique

Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.

4.2.2. Performance environnementale

La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages et sous certaines conditions techniques, en conformité avec le Code de la Santé Publique, doivent être favorisées.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Voir les dispositions communes applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

5.1. Traitement des espaces libres

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

5.2. Espaces verts de pleine terre et espaces verts complémentaires

Au moins 40% de la surface totale de la parcelle devra être traitée en espaces verts de pleine terre.

Article 6 : Stationnement

Voir dispositions communes à l'ensemble des zones urbaines.

III. Equipement et réseaux

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées



Voir dispositions communes à l'ensemble des zones urbaines.

Article 8 : Desserte par les réseaux



Voir dispositions communes à l'ensemble des zones urbaines.



Zone UF

I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité



Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités



Voir dispositions communes à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.



1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits



Dans l'ensemble de la zone UF, sont interdits :

- les exploitations agricoles et forestières,
- les constructions, installations ou activités qui, par leur nature, leur importance, leur aspect extérieur, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage,
- les activités qui par leur nature génèreraient une circulation ou un trafic incompatible avec les aménagements de la zone et le voisinage,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- les entreprises de cassage de voitures,
- les dépôts qui n'ont pas de rapport avec l'activité de la zone, les décharges,
- 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.

1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Dans l'ensemble de la zone UF, sont autorisés sous conditions :

- Les constructions d'habitation et leurs annexes, à condition qu'elles soient strictement indispensables à la surveillance et à la direction des entreprises (logements de fonction) et qu'elles soient intégrées dans les bâtiments destinés à l'activité,
- Toutes les activités autorisées devront être compatibles avec le voisinage ainsi qu'avec les activités existantes dans la zone ou le secteur tant du point de vue des nuisances que de l'environnement,
- les installations classées, dans la mesure où, au niveau de leur aspect extérieur et de leur exploitation, elles sont compatibles avec le voisinage, tant du point de vue des nuisances que de l'environnement,

- l'aménagement des constructions ou d'installations même classées existantes à condition qu'il n'aggrave pas les nuisances,

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale



Sans objet.



II. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère



Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions



Voir dispositions communes à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.



3.1. Emprise au sol

- a) Dans le secteur UFa, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie du terrain,
- b) Dans le secteur UFb, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie du terrain.

3.2. Hauteur des constructions

- a) Dans le secteur UFa, la hauteur des constructions ne peut excéder 12m au faîtage ou à l'acrotère.
- b) Dans le secteur UFb, la hauteur des constructions ne peut excéder 15m au faîtage ou à l'acrotère.

Dans le secteur UFb, des exceptions pourront être faites à la règle de hauteur pour les ouvrages élevés d'intérêt général.

Les constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus pourront faire l'objet de travaux d'amélioration, de rénovation ou de transformation dans leur structure et gabarit actuels.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- a) Dans le secteur UFa, les constructions devront être implantées avec un retrait minimum de 5m par rapport à l'alignement actuel ou futur.
- b) Dans le secteur UFb, les constructions seront à l'alignement ou avec un retrait minimum de 6m par rapport à l'alignement.

En UFb, les opérations de plus de 10 000m² de surface de plancher sont exemptées des règles du 3.3 b).

En bordure du Chemin des Quatre Chênes, les constructions devront être édifiées avec un retrait minimum de 50m par rapport à l'alignement de ce dernier. En bordure dudit Chemin, les équipements publics de stationnement devront être édifiés avec un retrait minimum de 25m par rapport à l'alignement de ce dernier.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- Pour des raisons d'harmonie ou de continuité urbaine propres à certaines voies,
- Pour des ouvrages techniques liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz...),
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics notamment les voiries,



Les saillies, balcons ou terrasses sont autorisés dans la marge de retrait à condition qu'ils n'avancent pas de plus de 1,00m par rapport au plan de façade, et qu'ils soient situés à 2,50m minimum au-dessus du niveau du sol. En deçà de 2,50m, ils sont autorisés dans la marge de retrait à condition qu'ils n'avancent pas de plus de 0,20m par rapport au plan de façade.



Les constructions et installations peuvent surplomber les voiries d'une emprise publique à l'autre sous réserve du respect des normes relatives à la circulation et à la sécurité routière.



Pour les constructions existantes devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, une réduction du retrait minimum est autorisée au sein de l'unité foncière dans la limite de 0,25 mètre correspondant à l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise.



3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

a) En secteur UFa, les constructions sont autorisées sur les limites ou en retrait, sauf si elles correspondent à une autre zone du PLU que la zone UF, dans ce cas, un retrait par rapport aux limites concernées est obligatoire.

En cas de retrait, celui-ci devra être :

- au moins égal à 8m pour les façades ou pignons comportant des vues directes lorsqu'elles font face à une zone d'habitation,
- au moins égal à 5m dans les autres cas

b) En secteur UFb, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 6m des limites séparatives

c) Règles particulières pour l'ensemble de la zone UF :

Les constructions destinées aux activités ou aux commerces pourront être implantées sur la limite formant fond de parcelle à condition que leur hauteur en limite séparative ne dépasse pas 3,50m.

Les règles générales pourront être modifiées :

- pour tenir compte de la topographie ou de la nature du sol,
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

3.5. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

La distance au droit de tout point des façades ou pignons existants ou à construire entre les constructions non contiguës, doit :

- être au moins égale à 5m en zone UFa,
- être au moins égale à 6m en zone UFb.

Article 4 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Voir dispositions communes à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.



4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures



4.1.1. Façades

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



Les différentes façades d'un bâtiment, qu'elles soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construites en matériaux de même nature et donner des garanties de bonne conservation.



L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer, etc..., est interdit.



4.1.2. Toitures

Les couvertures d'aspect tôle ondulée ou papier goudronné sont interdites.

Les toits terrasses sont autorisés, à condition d'être végétalisés.

4.1.3. Clôtures

Les murs anciens en pierre présentant un intérêt architectural devront être conservés avec leur caractère dans la mesure où la structure le permet. En cas de rénovation ou de déplacement suite à élargissement de voie, ils pourront être reconstruits en respectant leur particularité avec une hauteur équivalente à la hauteur initiale.

- Les clôtures sur voies et emprises publiques :

Les clôtures en bordure des voies ou emprises publiques seront constituées d'une partie pleine d'une hauteur de 0,90m, surmontée d'un barreaudage ou d'une grille métallique simple doublé ou non d'une haie vive, la hauteur totale de la clôture ne pouvant dépasser 2m.

Lorsque la longueur du terrain ne dépasse pas 15m, un portail maximum est accepté. Lorsque la longueur du terrain est supérieure à 15m, 2 portails maximum sont acceptés.

La hauteur maximum des portails ne devra pas excéder 2m, ces derniers devront présenter une partie pleine de 1,20m.

Les claustras sur rue sont interdits.

Dans tous les cas les portails seront discrets et en harmonie avec l'environnement et le reste de la clôture.

- Les clôtures en limites séparatives seront réalisés :
 - Soit d'un mur plein de maçonnerie enduite d'une hauteur maximale de 2m,
 - Soit sous forme d'un muret d'une hauteur de 0,90m surmonté de grilles simples ou d'un barreaudage, de couleur neutre, doublé ou non d'une haie vive,

- Soit sous forme d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage rigide,
- Soit sous forme d'un grillage rigide.

Les clôtures en limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de 2m. Cependant en cas de rénovation ou de reprise de mur ancien présentant un intérêt architectural, cette hauteur de 2m pourra être dépassée dans la limite de la hauteur initiale du mur.

- En limite de l'espace public comme en limites séparatives, sont interdits :
 - L'imitation de matériaux (faux bois, fausses briques...),
 - L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.),
 - L'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage,

4.2. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

4.2.1. Performance énergétique

Le Bbio correspond au besoin bioclimatique conventionnel en énergie d'un bâtiment pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage artificiel. Le Cep correspond au coefficient de consommation en énergie primaire pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage artificiel des locaux et les auxiliaires de fonctionnement. Ces 2 indicateurs traduisent les efforts architecturaux réalisés pour réduire les consommations énergétiques.

Le Bbio max et le Cep max correspondent respectivement au Bbio maximal et au Cep maximal imposés par la Règlementation Thermique en vigueur.

En zone UFb, les nouvelles constructions doivent présenter des coefficients Bbio et Cep 10% respectivement inférieurs au Bbio max et au Cep max dans la limite des normes visant la construction passive.

En zone UFb, pour toute construction neuve supérieure à 1 000m² de surface de plancher et sous réserve de la faisabilité technique de l'approvisionnement, il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour une partie de la couverture des besoins énergétiques

Sur l'ensemble de la zone UF, les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.

4.2.2. Performance environnementale

La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages et sous certaines conditions techniques, en conformité avec le Code de la Santé Publique, doivent être favorisées.

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

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Voir les dispositions communes applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

5.1. Traitement des espaces libres

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.



- Plantations



Les espaces en pleine terre seront plantés avec des arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 100m².



Un rideau continu d'arbres de haute tige formant un écran sera exigé lorsque le terrain sera contigu à une zone destinée à l'habitation.



5.2. Espaces verts de pleine terre et espaces verts complémentaires

En zone UFa, au moins 20% de la surface totale de la parcelle sera traitée en espaces verts, déclinés ainsi :



- - au moins 10% de la surface totale de la parcelle sera en pleine terre,
- - 10% maximum pourra être des espaces verts complémentaires.

En zone UFb, au moins 10% de la surface totale du terrain sera en pleine terre.

* L'étendue de la surface des espaces verts complémentaires sera calculée en fonction de la nature des substrats utilisés, pondérée à l'appui des coefficients suivants :

- 1 pour les espaces verts d'une épaisseur de terre végétale supérieure à 70cm, hors pleine terre,
- 0,5 pour les liaisons douces perméables,
- 0,5 pour les toitures végétalisées,
- 0,5 pour les parcs de stationnement perméables.

Exemple : Pour un terrain de 1000m², les possibilités suivantes sont conformes à la règle du PLU en zone UFa:

- 200m² réservés à la pleine terre (ce qui représente 20% de la surface de terrain en pleine terre)

OU

- 100m² réservés à la pleine terre, 100m² de cheminement piéton perméable (pondéré à 0.5) et 100m² de toiture végétalisée (pondérée à 0.5) (ce qui représente 10% de la surface de terrain en pleine terre+ 5% x2 d'espaces verts complémentaires, soit 20% d'espaces verts au total)

OU

- 150m² réservés à la pleine terre, 100m²x0.5 de stationnements perméables (pondérés à 0.5) (ce qui représente 15% de la surface en pleine terre + 5% d'espaces verts complémentaires, soit 30% d'espaces verts au total)

Article 6 : Stationnement

Voir dispositions communes à l'ensemble des zones urbaines.



III. Equipement et réseaux



Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées



Voir dispositions communes à l'ensemble des zones urbaines.



Article 8 : Desserte par les réseaux

Voir dispositions communes à l'ensemble des zones urbaines.



Zone N



I. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités



Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activité



1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits



Dans l'ensemble de la zone N sont interdits tous les usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations, à l'exception de ceux soumis à des conditions particulières à l'article



Dans les Espaces boisés classés, au titre des articles L.113-2 et L.421-4 du Code de l'urbanisme :

Le classement en Espace Boisé Classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.

Ces dispositions s'appliquent aux Espaces Boisés Classés identifiés au plan de zonage.

Dans une bande de 50m autour de la lisière de la Forêt de Notre Dame figurant au document graphique, les terrains sont inconstructibles.

1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

En zone N, sont autorisées :

- Les bâtiments d'exploitation forestière ou agricole, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité paysagère.
- Les constructions et aménagements de service public ou d'intérêt collectif liés à l'exploitation agricole de proximité.

La rénovation et les extensions de bâtiments d'habitation et des annexes dès lors qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site et dans la limite de 10% de la surface de plancher existante. Ces extensions doivent intégralement prendre place dans un périmètre de 25 m autour des constructions existantes (rayon compté perpendiculairement à chaque point de façade).

En zone NL sont en plus autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées aux usages et à la valorisation des espaces verts pour le loisir, ainsi qu'à la desserte et aux activités de promenade et de découverte dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité paysagère.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif culturels, notamment scolaires, enfance et jeunesse, sportifs et de loisirs dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité paysagère.
- Les cimetières et les constructions et installations nécessaires à leur fonctionnement, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité du site et qu'ils fassent l'objet d'un traitement paysager
- Les parcs de stationnement à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité du site et qu'ils fassent l'objet d'un traitement paysager
- Les ouvrages d'intérêt public liés à la distribution d'énergie ou à l'assainissement, sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère.
- La possibilité pour des centres équestres et leurs installations à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité du site et qu'ils fassent l'objet d'un traitement paysager



Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

II. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Emprise au sol

En zone N, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10% de la superficie du terrain.

Dans le secteur NL, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie du terrain.

3.2. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10m au faîtage ou à l'acrotère.

Cependant les constructions existantes d'une hauteur supérieure à celles fixées ci-dessus pourront faire l'objet de travaux d'amélioration, de rénovation ou de transformation dans leurs structures et gabarit actuels sans augmentation de la hauteur existante.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction devra être édifiée à au moins 6m de l'alignement.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- pour des ouvrages techniques liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc.)
- pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics autorisés dans la zone.

3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront édifiées en retrait par rapport aux limites séparatives.

Le retrait ainsi exigé devra être au moins égal à 8,00m pour les façades ou pignons comportant des vues directes, et au moins 2.50m dans le cas contraire.



3.5. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

La distance au droit de tout point des façades ou pignons existants ou à construire entre deux bâtiments est fixée à 8m.



Article 4 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures



4.1.1. Façades



Par leur aspect extérieur, les constructions de toute nature et autres occupations du sol doivent s'intégrer avec le caractère du site et l'architecture des lieux avoisinants. L'harmonisation par rapport aux volumétries existantes, le rythme et la composition des façades, le respect du découpage des façades et de la typologie des bâtiments, en sont les critères principaux.

Les façades latérales et postérieures des constructions, visibles ou non de la voie publique doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles de bâtiments existants sur les terrains avoisinants. Il en est ainsi notamment des pignons apparents en limite de propriété qui doivent être traités avec le même soin que les autres façades.

Pour les constructions existantes, en cas d'agrandissement, de confortation ou surélévation, les parties ajoutées devront s'intégrer de façon harmonieuse au bâtiment d'origine tout en respectant le rythme architectural des bâtiments environnants et une attention toute particulière devra être prise pour les toitures.

Le traitement des constructions annexes, garages, extensions doit être en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition.

L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer, parpaings, etc. est interdit.

4.1.2. Toitures

Les couvertures d'aspect tôle ondulée ou papier goudronné, sont interdites.

Pour les constructions nouvelles, les toits-terrasses sont autorisés à condition d'être végétalisés.

Les antennes visibles de la voie publique devront dans la mesure du possible être installées sur les toitures.

4.1.3. Clôtures

Les clôtures devront avoir un aspect compatible avec le caractère naturel de la zone. Elles peuvent être constituées de poteaux en bois, sans soubassement maçonné ou de grillage de couleur neutre. Les clôtures pourront être simplement constituées de haies vives d'essence locale notamment pour les clôtures situées en limites séparatives.

Les murs de clôture situés sur rue doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions. La nature, la hauteur et l'aspect des clôtures doivent s'harmoniser avec les lieux avoisinants. Les murs pleins existants seront au maximum conservés ou restaurés.

Les clôtures ne pourront excéder une hauteur de 2 m. Cependant en cas de rénovation ou de reprise de mur ancien, cette hauteur de 2 m pourra être dépassée dans la limite de la hauteur initiale du mur.

Ces limitations de hauteur ne concernent pas les équipements publics.

4.2. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

4.2.1. Performance énergétique

Le Bbio correspond au besoin bioclimatique conventionnel en énergie d'un bâtiment pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage artificiel. Le Cep correspond au coefficient de consommation en énergie primaire pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage artificiel des locaux et les auxiliaires de fonctionnement. Ces 2 indicateurs traduisent les efforts architecturaux réalisés pour réduire les consommations énergétiques.

Le Bbio max et le Cep max correspondent respectivement au Bbio maximal et au Cep maximal imposés par la Réglementation Thermique en vigueur.

Les nouvelles constructions en zone NL doivent présenter des coefficients Bbio et Cep 10% respectivement inférieurs au Bbio max et au Cep max dans la limite des normes visant la construction passive.

Pour la construction d'équipements publics en zone NL, la possibilité de couverture d'une partie des besoins en énergie par une ressource renouvelable sera étudiée.

Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.

4.2.2. Performance environnementale

La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages et sous certaines conditions techniques, en conformité avec le Code de la Santé Publique, doivent être favorisées.

Pour les constructions nouvelles, si des toitures terrasses sont choisies, celles-ci doivent être fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :

- Végétalisation dans un objectif écologique ;
- Récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

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

4.3. Patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Les travaux ayant pour effet de modifier un élément d'intérêt bâti repéré au document graphique doivent être précédés d'une autorisation d'urbanisme. Ces travaux sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux ou qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine.

Par ailleurs, les extensions seront possibles si elles ne dissimulent pas des éléments essentiels d'architecture et si elles ne mettent pas en péril la lecture de la logique de la composition de l'ensemble du bâtiment. Toute évolution se réalisera dans le respect de la construction traditionnelle (proportions, couleurs, matériaux, protection des décors et modénatures), sans exclure un traitement

contemporain, notamment dans le cadre d'extensions, tout en soignant les jonctions entre parties anciennes et modernes.

Il s'agira en tous les cas de respecter ou restaurer :



- l'orientation, l'organisation et la volumétrie d'ensemble des bâtiments,
- la composition des façades et les ouvertures (symétrie des ouvrants, respect de l'ordonnancement pour les travées et niveaux ...),
- les éléments de détails architecturaux et les matériaux nobles et traditionnels des constructions en façade et en couverture (moultures, encorbellement, linteaux, chaînage d'angle, ...).



Le tableau des éléments à protéger figure en annexe du règlement.



Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions



5.1. Linéaires végétalisés à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Prioritairement, les alignements d'arbres doivent être conservés. Toutefois, dans le cas de travaux d'intérêt général, ces alignements peuvent être provisoirement supprimés, sous réserve de la re-végétalisation des espaces publics après travaux dans la limite des possibilités techniques.

5.2. Les jardins partagés

Les jardins partagés figurant au plan de zonage doivent être maintenus en pleine terre. Seuls y sont autorisées les constructions liées aux activités de jardinage et maraîchage d'une surface de plancher inférieure à 5m et d'une hauteur totale inférieure à 3 m.

5.3. Les mares et les cours d'eau

Toute construction est interdite dans un rayon de 8m autour des mares artificielles ou naturelles repérées sur le plan de zonage, à partir du haut de la berge. La végétation présente au niveau des berges doit également être conservée.

5.4. Les arbres remarquables

Les arbres remarquables repérés au plan de zonage doivent être protégés :

- tout abattage d'arbre remarquable est interdit, sauf état sanitaire qui le justifierait
- toute action de taille ou d'élagage, même réduite, doit faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie
- les arbres remarquables doivent faire l'objet d'une protection permettant le développement de leur enracinement.

5.5. Les espaces verts paysagers

Les espaces non bâtis délimités et nécessaires au maintien des continuités écologiques linéaires ou en pas japonais repérés sur le zonage sont inconstructibles à l'exception des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services urbains (voirie, assainissement, énergie) et des travaux de déblais et de remblais nécessaires à la création des aménagements paysagers. Tout

arbre abattu devra être replanté, et ces espaces bénéficieront d'un traitement paysager de qualité privilégiant des essences locales.

5.6. Les continuités écologiques associées aux cheminements



Les espaces non bâtis délimités et nécessaires au maintien des continuités écologiques linéaires ou en pas japonais repérés en limite des emplacements réservés dédiés aux cheminements doux sur le zonage sont inconstructibles, resteront en pleine terre et végétalisés.



5.7. Les continuités écologiques en zone agricole ou naturelle



Les espaces non bâtis délimités et nécessaires au maintien des continuités écologiques linéaires ou en pas japonais repérés au zonage sont inconstructibles et seront maintenus en pleine terre.



5.8. Traitement des espaces libres

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.



- Plantations

La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum, l'abattage d'arbres sans replantation est interdit.

Les aires de stationnement devront être plantées à hauteur de un arbre de haute tige pour 5 places de stationnement.

Dans le secteur NL, les espaces libres réservés pour le stationnement doivent impérativement être traités en matières perméables. Ces aires bénéficieront d'un traitement paysager qualitatif qui permettra leur bonne intégration au caractère naturel de la zone.

5. 9. Espaces verts de pleine terre et espaces verts complémentaires

En zone N, 90% de la surface totale de la parcelle devra être en pleine terre.

En secteur NL, 50% de la surface totale de la parcelle devra être en pleine terre.

Article 6 : Stationnement

6.1. Modalités d'application des normes de stationnement :

Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher ou du nombre de logements.

Les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables aux nouvelles constructions et :

- Pour les changements de destination des constructions existantes : il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination ou sous-destination en fonction de la surface de plancher modifiée ou créée,
- En cas de division de logements, le nombre de place doit répondre aux nombre de logement final,

- En cas de division foncière le nombre de places doit répondre aux besoins correspondant au projet après division.

6.1.1. Modalité de calcul



Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par tranche entière entamée.



- Exemple : lorsqu'il est exigé une place par tranche de 45m² de surface de plancher, pour une construction de 50m² de surface de plancher, le calcul par tranche entamée impose la réalisation de 2 places de stationnement.



La règle la plus contraignante pour le nombre de places de stationnement sera appliquée.



6.1.2. Conditions de réalisation

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



Pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier (pente maximum de 4%) d'au moins 5m de longueur, devant se raccorder au niveau du trottoir.

Les dimensions de chacune des places de stationnement ne pourront être inférieures à 5m x 2,3m. Leur distribution, leur tracé en plan et les profils en long de leurs accès, doivent être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles, rendant l'usage de ces places illusoire voire impossible.

S'agissant des places de stationnement pour les deux-roues motorisés, leur dimension ne pourra être inférieure à 1,4m x 2m.

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, conformément au Code de l'urbanisme :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

6.2. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Les normes de stationnement automobiles qui s'imposent aux constructions sont les suivantes :

| Destinations | Normes |
|---|---|
| Equipements d'intérêt collectif et services publics | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Places de stationnement déterminées en fonction des besoins |

6.3 Normes de stationnement pour les cycles non motorisés

L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède les caractéristiques suivantes :

- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, il est exigé au minimum 1 place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins,
 - Par ailleurs, pour les établissements scolaires, il est exigé, en sus, au minimum 1 place pour 8 à 12 élèves.

L'espace destiné au stationnement vélo devra être sécurisé et aisément accessible depuis le(s) point(s) d'entrée de la construction.

Ces derniers devront être couverts et éclairés, et dotés d'équipements adaptés pour la sécurisation individuelle de chaque vélo (type accroche vélo ancré dans la construction), de préférence intégrés aux constructions.

III. Equipement et réseaux

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. La voie accessible aux engins de secours respecte les caractéristiques suivantes :

- la largeur utile est au minimum de 3 mètres
- la hauteur libre au minimum de 3,5 mètres
- la pente inférieure à 15 %

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

7.2. Conditions de bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Il devra être prévu, pour les bâtiments de service public ou d'intérêt collectif, des locaux accessibles depuis la voie publique offrant la possibilité de stockage des containers nécessaires à la collecte sélective des déchets ménagers.

Article 8 : Desserte par les réseaux

Chaque constructeur doit assurer par ses propres moyens et à ses frais l'alimentation en eau potable et en électricité, l'évacuation des eaux usées conformément aux règles d'hygiène et de la

réglementation en vigueur. Il ne doit en résulter du fait de ces constructions aucune charge pour les services publics en général, ceux de la voirie en particulier.

8.1 Eau potable



Toute construction doit, soit être branchée à un réseau collectif d'eau potable, soit pouvoir être alimentée en eau potable par des captages, forages ou puits particuliers, selon la réglementation en vigueur sur l'hygiène publique.



8.2 Eaux usées



A défaut d'un réseau public d'assainissement, tout constructeur devra assurer par ses propres moyens et à ses frais, l'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées conformément au règlement d'hygiène et sans qu'il en résulte aucune charge pour les services publics. Les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions de l'arrêté du 3 Mars 1982 modifié les 14 Septembre 1983 et 23 Mars 1987 et du Règlement Sanitaire Départemental.



Ces installations seront conçues pour être branchées sur le réseau public d'assainissement, lorsqu'il sera mis en place. Les rejets des eaux usées en puits absorbants ou puits filtrants sont interdits. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités est interdite dans les fossés, les égouts pluviaux ou les cours d'eau.

Toutes les constructions neuves devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété réalisé conformément à la réglementation 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.

Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le gestionnaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la commune.

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)

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur...) ne doivent en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.

8.3 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques n°2006-1772 du 30 décembre il faudra, en règle générale, que que la pollution de temps de pluie soit réduite et traitée à l'amont et que le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel soit limité.

Qu'il s'agisse d'eaux de ruissellement, de toitures ou de revêtements étanches, la gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public, doit être la première solution recherchée et cela dès la conception des aménagements qui, le cas échéant, intégreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public. Ces aménagements feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol

(perméabilité du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières). La gestion et l'entretien de ces dispositifs devra également être prévue à ce stade. Dans le cas de rejets aux réseaux pluviaux départementaux, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau d'assainissement départemental après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions favorisant la réduction des volumes et de la pollution de ces eaux de ruissellement. De toute façon, il est impératif de mettre en place une limitation de débit par stockage ou autre, afin de tenir compte de l'imperméabilisation des surfaces, selon le principe de calcul de limitation de débit des eaux en vigueur dans le département : l'excédent d'eau non infiltré est rejeté dans le réseau public avec un débit de fuite maximal autorisé de 2 L/s/ha, quel que soit l'évènement pluvieux, par application des prescriptions du Zonage Pluvial Départemental



Les eaux issues des surfaces de parking de plus de 5 places non couvertes et des voiries doivent subir un traitement de débouage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne ou public d'eaux pluviales. Il en est de même pour les eaux issues des parkings souterrains ou couverts avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

Le Service Public d'Assainissement n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement et l'évacuation des eaux pluviales ; en l'absence de réseau collecteur ou de l'insuffisance de ce dernier, ou en cas de prescriptions particulières liées à la loi sur l'eau, les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération concernée.

8.4 Infrastructures et réseaux de communication électronique

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

Zone A



I. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités



Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activité



1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits



Dans l'ensemble de la zone A sont interdits tous les usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations, à l'exception de ceux soumis à des conditions particulières à l'article 1.2.



Dans les Espaces boisés classés, au titre des articles L.113-2 et L.421-4 du Code de l'urbanisme :

Le classement en Espace Boisé Classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.

Ces dispositions s'appliquent aux Espaces Boisés Classés identifiés au plan de zonage.

Dans une bande de 50m autour de la lisière de la Forêt de Notre Dame, les terrains sont inconstructibles à l'exception de bâtiments à destination agricole conformément aux orientations réglementaires du SDRIF 2030.

1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

En zone A, sont autorisées:

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (comprenant les habitations intégrées au fonctionnement des bâtiments d'exploitation, et qui ne pourront excéder 250m² de surface de plancher).
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif, sous condition de leur bonne intégration environnementale et paysagère.

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

II. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère



Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions



3.1. Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 15% de la superficie du terrain.



3.2. Hauteur des constructions

Pour les bâtiments d'exploitation agricole la hauteur de plafond des constructions ne pourra excéder 12m.



Pour les autres types de constructions cette hauteur plafond est ramenée à 10m. Cependant les constructions existantes d'une hauteur supérieure à celles fixées ci-dessus pourront faire l'objet de travaux d'amélioration, de rénovation ou de transformation dans leurs structure et gabarits actuels sans aggravation de la hauteur existante.



3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction devra être édifiée à au moins 5m de l'alignement sauf indication contraire portée au plan.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- pour des ouvrages techniques liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc.)
- pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Pour les constructions existantes devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, une réduction du retrait minimum est autorisée au sein de l'unité foncière dans la limite de 0,25 mètre correspondant à l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise.

3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront édifiées en retrait par rapport aux limites séparatives.

Le retrait ainsi exigé (sauf convention résultant d'une servitude de « cour commune ») devra être au moins égal à 8.00m.

Les constructions nouvelles édifiées face à une limite séparative correspondant à une zone d'habitation devront respecter un retrait d'au moins 12m par rapport à cette limite.

Pour les constructions existantes ne respectant pas ces retraits, le retrait existant pourra être maintenu dans le cas de reprise ou de prolongement sous réserve que la surface de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la surface existante avant travaux ; dans ces cas après travaux, la façade ou le pignon ainsi créé ne pourra excéder une longueur totale de 15m.

3.5. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Sans objet.



Article 4 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale



4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures



4.1.1. Façades

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



Par leur aspect extérieur, les constructions de toute nature et autres occupations du sol doivent s'intégrer avec le caractère du site et l'architecture des lieux avoisinants. Les diverses constructions et notamment les bâtiments agricoles devront s'insérer harmonieusement dans l'environnement et le paysage.



Les différents murs d'un bâtiment, y compris les 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 convenable et donner des garanties de bonne conservation.

Pour les constructions existantes, en cas d'agrandissement, de confortation ou surélévation, les parties ajoutées devront s'intégrer de façon harmonieuse au bâtiment d'origine tout en respectant le rythme architectural des bâtiments environnants et une attention toute particulière devra être prise pour les toitures.

Le traitement des constructions annexes, garages, extensions doit être en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition.

L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer, parpaings, etc. est interdit.

4.1.2. Toitures

Les couvertures d'aspect tôle ondulée ou papier goudronné, sont interdites.

Les antennes visibles de la voie publique devront dans la mesure du possible être installées sur les toitures.

4.1.3. Clôtures

Les clôtures devront avoir un aspect compatible avec le caractère agricole de la zone. Elles peuvent être constituées de poteaux en bois, sans soubassement maçonné ou de grillage de couleur neutre. Les clôtures pourront être simplement constituées de haies vives d'essence locale notamment pour les clôtures situées en limites séparatives.

Les murs de clôture situés sur rue doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions. La nature, la hauteur et l'aspect des clôtures doivent s'harmoniser avec les lieux avoisinants. Les murs pleins existants seront au maximum conservés ou restaurés.

Leur hauteur des clôtures, ainsi que celle des portails ne pourront excéder 2m.

Lorsque la longueur du terrain ne dépasse pas 15m, un portail maximum est accepté. Lorsque la longueur du terrain est supérieure à 15m, 2 portails maximum sont acceptés.

Dans tous les cas les portails seront discrets et en harmonie avec l'environnement et le reste de la clôture.



4.2. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales



4.2.1. Performance énergétique

Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.



4.2.2. Performance environnementale

La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages et sous certaines conditions techniques, en conformité avec le Code de la Santé Publique, doivent être favorisées.



Pour les constructions nouvelles, si des toitures terrasses sont choisies, celles-ci doivent être fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :



- Végétalisation dans un objectif écologique ;
- Récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

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

4.3. Patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Les travaux ayant pour effet de modifier un élément d'intérêt bâti repéré au document graphique doivent être précédés d'une autorisation d'urbanisme. Ces travaux sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux ou qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine.

Par ailleurs, les extensions seront possibles si elles ne dissimulent pas des éléments essentiels d'architecture et si elles ne mettent pas en péril la lecture de la logique de la composition de l'ensemble du bâtiment. Toute évolution se réalisera dans le respect de la construction traditionnelle (proportions, couleurs, matériaux, protection des décors et modénatures), sans exclure un traitement contemporain, notamment dans le cadre d'extensions, tout en soignant les jonctions entre parties anciennes et modernes.

Il s'agira en tous les cas de respecter ou restaurer :

- l'orientation, l'organisation et la volumétrie d'ensemble des bâtiments,
- la composition des façades et les ouvertures (symétrie des ouvrants, respect de l'ordonnancement pour les travées et niveaux ...),
- les éléments de détails architecturaux et les matériaux nobles et traditionnels des constructions en façade et en couverture (moultures, encorbellement, linteaux, chaînage d'angle, ...).

Le tableau des éléments à protéger figure en annexe du règlement.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions



5.1. Linéaires végétalisés à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Prioritairement, les alignements d'arbres doivent être conservés. Toutefois, dans le cas de travaux d'intérêt général, ces alignements peuvent être provisoirement supprimés, sous réserve de la re-végétalisation des espaces publics après travaux dans la limite des possibilités techniques.



5.2. Les jardins partagés

Les jardins partagés figurant au plan de zonage doivent être maintenus en pleine terre. Seuls y sont autorisées les constructions liées aux activités de jardinage et maraîchage d'une surface de plancher inférieure à 5m et d'une hauteur totale inférieure à 3 m.



5.3. Les mares et les cours d'eau

Toute construction est interdite dans un rayon de 8m autour des mares artificielles ou naturelles repérées sur le plan de zonage, à partir du haut de la berge. La végétation présente au niveau des berges doit également être conservée.



5.4. Les arbres remarquables

Les arbres remarquables repérés au plan de zonage doivent être protégés :

- tout abattage d'arbre remarquable est interdit, sauf état sanitaire qui le justifierait
- toute action de taille ou d'élagage, même réduite, doit faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie
- les arbres remarquables doivent faire l'objet d'une protection permettant le développement de leur enracinement.

5.5. Les continuités écologiques associées aux cheminements

Les espaces non bâtis délimités et nécessaires au maintien des continuités écologiques linéaires ou en pas japonais repérés en limite des emplacements réservés dédiés aux cheminements doux sur le zonage sont inconstructibles, resteront en pleine terre et végétalisés.

5.6. Les continuités écologiques en zone agricole ou naturelle

Les espaces non bâtis délimités et nécessaires au maintien des continuités écologiques linéaires ou en pas japonais repérés au zonage sont inconstructibles et seront maintenus en pleine terre.

5.7. Traitement des espaces libres

Les espaces libres non exploités pour la circulation des engins agricoles doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

- Plantations

La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum, l'abattage d'arbres sans compensation est interdit.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 5 places de stationnement.

5.8. Espaces verts de pleine terre et espaces verts complémentaires



65% de la surface totale du terrain devra être en pleine terre.



Article 6 : Stationnement



6.1. Modalités d'application des normes de stationnement :

Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher ou du nombre de logements.



Les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables aux nouvelles constructions et :



- Pour les changements de destination des constructions existantes : il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination ou sous-destination en fonction de la surface de plancher modifiée ou créée,
- En cas de division de logements, le nombre de place doit répondre au nombre de logement final,
- En cas de division foncière le nombre de places doit répondre aux besoins correspondant au projet après division.

6.1.1. Modalité de calcul

Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par tranche entière entamée.

- Exemple : lorsqu'il est exigé une place par tranche de 45m² de surface de plancher, pour une construction de 50m² de surface de plancher, le calcul par tranche entamée impose la réalisation de 2 places de stationnement.

La règle la plus contraignante pour le nombre de places de stationnement sera appliquée.

6.1.2. Conditions de réalisation

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

Les dimensions de chacune des places de stationnement ne pourront être inférieures à 5m x 2,3m. Leur distribution, leur tracé en plan et les profils en long de leurs accès, doivent être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles, rendant l'usage de ces places illusoire voire impossible.

S'agissant des places de stationnement pour les deux-roues motorisés, leur dimension ne pourra être inférieure à 1,4m x 2m.

6.2. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Les possibilités de stationnement des véhicules devront correspondre aux besoins générés par les constructions ou installations et devront être assurées en dehors des voies publiques.

6.3 Normes de stationnement pour les cycles non motorisés

Sans objet.



III. Equipement et réseaux



Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées



7.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public



Les accès doivent correspondre aux besoins générés par les constructions, les installations ou les aménagements admis dans la zone au titre des articles précédents.



Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. La voie accessible aux engins de secours respecte les caractéristiques suivantes :

- la largeur utile est au minimum de 3 mètres
- la hauteur libre au minimum de 3,5 mètres
- la pente inférieure à 15 %.

7.2. Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains afin d'éviter tout encombrement sur la voie publique.

Article 8 : Desserte des terrains par les réseaux

Chaque constructeur doit assurer par ses propres moyens et à ses frais l'alimentation en eau potable et en électricité, l'évacuation des eaux usées conformément aux règles d'hygiène et de la réglementation en vigueur. Il ne doit en résulter du fait de ces constructions aucune charge pour les services publics en général, ceux de la voirie en particulier.

8.1 Eau potable

Toute construction qui le requiert, doit, soit être branchée à un réseau collectif d'eau potable, soit pouvoir être alimentée en eau potable par des captages, forages ou puits particuliers, selon la réglementation en vigueur sur l'hygiène publique.

8.2 Eaux usées

A défaut d'un réseau public d'assainissement, tout constructeur devra assurer par ses propres moyens et à ses frais, l'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées conformément au règlement d'hygiène et sans qu'il en résulte aucune charge pour les services publics. Les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions de l'arrêté du 3 Mars 1982 modifié les 14 Septembre 1983 et 23 Mars 1987 et du Règlement Sanitaire Départemental.

Ces installations seront conçues pour être branchées sur le réseau public d'assainissement, lorsqu'il sera mis en place. Les rejets des eaux usées en puits absorbants ou puits filtrants sont interdits. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités est interdite dans les fossés, les égouts pluviaux ou les cours d'eau.



Toutes les constructions neuves devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété réalisé conformément à la réglementation 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.



Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le gestionnaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la commune.



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)

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur...) ne doivent en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.

8.3 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques n°2006-1772 du 30 décembre il faudra, en règle générale, que que la pollution de temps de pluie soit réduite et traitée à l'amont et que le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel soit limité.

Qu'il s'agisse d'eaux de ruissellement, de toitures ou de revêtements étanches, la gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public, doit être la première solution recherchée et cela dès la conception des aménagements qui, le cas échéant, intégreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public. Ces aménagements feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières). La gestion et l'entretien de ces dispositifs devra également être prévue à ce stade. Dans le cas de rejets aux réseaux pluviaux départementaux, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau d'assainissement départemental après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions favorisant la réduction des volumes et de la pollution de ces eaux de ruissellement.

De toute façon, il est impératif de mettre en place une limitation de débit par stockage ou autre, afin de tenir compte de l'imperméabilisation des surfaces, selon le principe de calcul de limitation de débit des eaux en vigueur dans le département : l'excédent d'eau non infiltré est rejeté dans le réseau public avec un débit de fuite maximal autorisé de 2 L/s/ha, quel que soit l'évènement pluvieux, par application des prescriptions du Zonage Pluvial Départemental.

Le Service Public d'Assainissement n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement et l'évacuation des eaux pluviales ; en l'absence de réseau collecteur ou de l'insuffisance de ce dernier, ou en cas de prescriptions particulières liées à la loi sur l'eau, les aménagements nécessaires sont à

la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération concernée.

8.4 Infrastructures et réseaux de communication électronique



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





Annexes du règlement

Annexe 1 : Liste des emplacements réservés

| Numéro | Localisation | Type | Objet | Bénéficiaire | Surface et largeur en m ² |
|--------|--|---|--|----------------------------|--------------------------------------|
| 1 | Entre la route de Combault et l'Allée des Pivoines | Emplacement réservé aux voies publiques | Aménagement d'une piste cyclable | Agence des Espaces Verts | 1218,9 (5 m de largeur) |
| 2 | Rue du Chemin Vert, route de Combault | Emplacement réservé aux voies publiques | Elargissement de voie | Commune | 2603,1 (5 m de largeur) |
| 3 | Rue Jean Moulin | Emplacement réservé aux voies publiques | Aménagement d'une piste cyclable | Commune | 239,1 (5 m de largeur) |
| 4 | Chemin de la Montagne | Emplacement réservé aux voies publiques | Aménagement d'une piste cyclable | Commune | 5218,2 (5 m de largeur) |
| 5 | Route de Combault | Emplacement réservé aux voies publiques | Aménagement d'une piste cyclable, dans la continuité de l'existant | Commune | 2231,1 (5 m de largeur) |
| 6 | Avenue Maréchal Mortier | Emplacement réservé aux voies publiques | Elargissement de voie | Commune | 889,1 (5 m de largeur) |
| 7 | Rue du 8 mai 1945 | Emplacement réservé aux voies publiques | Elargissement de voie | Commune | 1877,8 (8 m de largeur) |
| 8 | Morbras | Emplacement réservé aux voies publiques | Cheminement doux | Agence des Espaces Vert | 10450,3 (8m de largeur) |
| 9 | Morbras | Emplacement réservé aux voies publiques | Cheminement doux | Commune | 2359,3 (6 m de largeur) |
| 10 | Depuis la rue Jean Jaurès | Emplacement réservé aux voies publiques | Cheminement doux | Commune | 596,9 (3 m de largeur) |
| 11 | Rue Jean Jaurès – rue Renard | Emplacement réservé aux voies publiques | Elargissement de voie | Commune | 1195,3 (10 m de largeur) |
| 12 | Depuis la rue de la Libération | Emplacement réservé aux voies publiques | Cheminement doux | Commune | 1272,3 (5 m de largeur) |
| 13 | RD136 | Emplacement réservé aux voies publiques | Aménagement cyclable | Département | 3562 |
| 14 | Sud de la RD4 | Emplacement réservé aux voies publiques | Création d'une voie | Grand Paris Sud Est Avenir | 27054,1 |
| 15 | Est de la RD4 entre le rond-point de Pincevent et le carrefour de la Croix Saint Nicolas | Emplacement réservé aux voies publiques | Aménagement d'une piste cyclable | Département | 12335,8 (7 m de largeur) |

Annexe 2 : Liste des bâtiments à préserver au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme



| Nom | Historique – Description | Photos |
|--|---|--|
| <p>1 - La fontaine et le lavoir de la Pierre Lais</p> <p><i>Allée de la Fontaine</i></p> | <p>Sur le lieu très ancien de La Pierre Lais, l'ensemble est constitué d'une fontaine et du bassin du lavoir. Il était principalement utilisé par les lavandières en hiver d'où son surnom de « lavoir d'hiver ». La fontaine, en forme de coupole hémisphérique, a été construite en 1873. Elle est gravée des initiales d'un certain Hérault qui a contribué à valoriser la source d'eau par la construction de cette fontaine.</p> |  |
| <p>2 - Le lavoir du vieux-village</p> <p><i>rue Jean Jaurès</i></p> | <p>Ce lavoir a été construit sur le Morbras au cours du 19^{ème} siècle, quelques mètres en aval de l'abreuvoir. Les Caudaciens s'y rendaient principalement l'été ce qui donna lieu à son surnom de « lavoir d'été ». Il a été restauré en 1969.</p> |  |
| <p>2 - L'abreuvoir</p> <p><i>rue Jean Jaurès</i></p> | <p>Construit au 19^{ème} siècle, il était utilisé pour abreuver les bêtes.</p> |  |



| | | |
|---|---|--|
| <p>3 - L'école de musique Lionel André</p> <p><i>rue Jean Jaurès</i></p> | <p>Bâtie en 1860 au centre du centre historique, elle accueillait la mairie et l'école de la commune. L'école fut transférée en 1938 vers l'actuelle école Jean Jaurès et la mairie en 1975 vers le centre-ville.</p> |  |
| <p>4 - Le château des Mûrets</p> <p><i>avenue du Général Leclerc</i></p> | <p>Edifice réaménagé à la fin du 18^{ème} siècle sous le règne de Napoléon I et lieu d'habitation de plusieurs ministres de l'Empereur. Il s'impose aujourd'hui au sein de l'emprise hospitalière.</p> |  |
| <p>5 - La maison du peintre Edgar Degas</p> <p><i>Rue Jean Jaurès</i></p> | <p>Cette maison, située à l'entrée de l'espace boisé de la rue Jean Jaurès, était prêtée par Henri Rouart à Edgar Degas, qui y séjournait lors de ses visites à La Queue en Brie.</p> |  |



| | | |
|--|--|--|
| <p>6 - La borne royale n°19</p> <p><i>rue Jean Jaurès</i></p> | <p>La plupart des bornes royales à fleur de lys qui ponctuaient autrefois les routes de l'Ancien Régime ont disparu. La commune de La Queue-en-Brie en conserve une. Le chiffre 19 gravé indiquait le nombre de lieues jusqu'au parvis de Notre-Dame. Déplacée de la RN4, la borne royale n°19 s'ornait d'une fleur de lys en bas-relief qui fut martelée à la Révolution et transformée en bonnet phrygien. Son origine est estimée entre les 17^{ème} et 18^{ème} siècles.</p> |  |
| <p>7 - Le monument sépulcral des curés</p> <p><i>cimetière de La Queue-en-Brie</i></p> | <p>Ce monument, érigé durant la 2^{ème} moitié du 19^{ème} siècle en hommage aux curés de La Queue-en-Brie, est orné d'un calice gravé et surmonté d'une croix en fer forgé.</p> | |
| <p>8 - L'église St-Jean</p> <p><i>rue Jean Racine</i></p> | <p>Construite en 1974, des travaux de réaménagement liturgique ont été réalisés en 2008.</p> |  |



| | | |
|--|--|--|
| <p>9 - Puits <i>cour Pellerin</i></p> | <p>Ce puits a conservé une margelle élégamment moulurée qui semble pouvoir dater du 15^{ème} siècle. Il fait partie de la quinzaine de puits que l'on peut observer à la Queue-en-Brie</p> |  |
| <p>10 - Puits de l'école primaire Jean Jaurès <i>Rue du Four</i></p> | | |
| <p>11 - Puits à proximité du Morbras</p> | | |
| <p>12 - Puits du Parc Rouart <i>Rue Jean Jaurès</i></p> | | |
| <p>13 - Glacière des Marmousets <i>Parc des Marmousets</i></p> | <p>La glacière des Marmousets fut construite au XVIII^e siècle, s'intégrant aux ornements du parc. Surmontée d'une butte de terre, protégée par l'ombre des arbres, la grotte glacière est profondément creusée dans le sol. On y pénètre par un vestibule formant sas. L'hiver, la neige des fossés et la glace des étangs sont amassées au-dessus d'un puisard. Aidée par une procédure de condensation à partir de vapeur d'eau, la formation de glace compacte permet la conservation des viandes et fruits ainsi que la</p> |  |



| | | |
|---|---|--|
| | fabrication des sorbets. | |
| 14 - Glacière de la demeure Rouart <i>Rue Jean Jaurès</i> | Aménagée dans les caves d'une partie démolie du château, cette glacière était alors destinée à conserver tant bien que mal les denrées périssables. |  |
| 15 - Glacière à l'entrée du Parc Rouart <i>Rue Jean Jaurès</i> | Ces glacières étaient destinées à conserver les denrées périssables. |  |
| 16 - Glacière au sud-ouest du Parc Rouart <i>Rue Jean Jaurès</i> | |  |

17 - Pigeonnier

