

Orsay

Révision du Plan Local d'Urbanisme

6.1 Règlement



SOMMAIRE

SOMMAIRE	3
1. DISPOSITIONS GENERALES	5
CHAMP D'APPLICATION ET PORTÉE DU RÈGLEMENT.....	6
CONTENU DU RÈGLEMENT DU PLU	6
PORTEE D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS.....	8
INSTALLATIONS CLASSÉES (ICPE)	10
ADAPTATIONS MINEURES	11
RECONSTRUCTION APRES DESTRUCTION OU DÉMOLITION	11
APPLICATION DU RÈGLEMENT AUX LOTISSEMENTS	11
APPLICATION DU RÈGLEMENT EN CAS DE DIVISION EN PROPRIÉTÉ OU EN JOUISSANCE	11
(AUTRES QUE LOTISSEMENT)	11
RÉGLEMENTATION DU STATIONNEMENT.....	12
ILLUSTRATIONS DU RÈGLEMENT.....	12
LEXIQUE ET DÉFINITIONS APPLICABLES POUR LE RÈGLEMENT.....	13
2. DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES ZONES URBAINES	23
ZONE UA	25
ZONE UCV	49
ZONE UE.....	77
ZONE UG	101
ZONE UH	129
ZONE UM	157
ZONE UP.....	173
ZONE UR.....	203
ZONE UU	231
3. DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES ZONES A URBANISER.....	255
ZONE AU	257
ZONE AUG	261
4. DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES ZONES NATURELLES	291
ZONE N.....	293
ANNEXES AU REGLEMENT	313
LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES	314
CONSTRUCTION SUR TERRAINS ARGILEUX.....	315
CHARTRE RELATIVE AUX ANTENNES RELAIS DE TELEPHONIE MOBILE	320
LISTE DU PATRIMOINE BATI IDENTIFIE	328

1. Dispositions générales

CHAMP D'APPLICATION ET PORTÉE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal d'Orsay, y compris sur les secteurs couverts par des Zones d'Aménagement Concerté.

Les normes instituées par le présent règlement sont opposables à toute personne publique ou privée, pour l'exécution de tous travaux, même en l'absence d'obligation d'autorisation ou de déclaration préalable au titre du code l'urbanisme.

CONTENU DU RÈGLEMENT DU PLU

Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme (PLU) s'appliquent sur la totalité du territoire de la commune, en fonction d'un découpage en plusieurs zones urbaines, zones à urbaniser, zone naturelle et forestière, précisées par des secteurs, le cas échéant.

Le découpage figure sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) dans le dossier du PLU.

LES ZONES URBAINES

UA	<i>La zone UA regroupe les différents secteurs d'activités économiques de la commune, à l'exclusion de ceux compris dans le périmètre de la ZAC du Moulon.</i>
UCV	<i>Il s'agit du centre-ville d'Orsay qui se caractérise par un tissu bâti continu et à l'alignement et qui concentre les activités de commerce et de services. Il existe un secteur UCVp correspondant aux principaux secteurs de projet.</i>
UE	<i>Il s'agit d'une zone comprenant les grands équipements présents dans la commune.</i>
UG	<i>La zone UG est une zone mixte dans ses fonctions urbaines comprenant notamment la centralité du Guichet et le cœur de Mondétour. Elle comprend un secteur UGa qui correspond aux secteurs de diffusion de la dynamique urbaine autour de la centralité du Guichet et de sa gare.</i>
UH	<i>La zone UH regroupe les quartiers qui accueillent principalement des constructions à usage d'habitation. Elle comprend un secteur en pente nommé UHc.</i>
UM	<i>La zone UM correspond aux secteurs urbanisés ou destinés à l'être au sein de la ZAC du Moulon dont les règles sont issues de la mise en compatibilité du PLU d'Orsay en date du 24/27/2014 sollicitée par l'Établissement Public Paris-Saclay.</i> <i>Elle est composée des secteurs suivants :</i> <ul style="list-style-type: none">• <i>UMa et UMb : secteurs où la règle de hauteur varie ;</i>• <i>UMc : secteur dont la vocation est de créer des espaces de paysages intermédiaires entre les pôles d'urbanité et les espaces boisés et d'accueillir essentiellement des constructions et dédiées aux activités sportives et de loisirs.</i>

UP	<p>La zone UP regroupe les quartiers patrimoniaux qui accueillent principalement des constructions à usage d'habitation. Elle est composée de 4 secteurs qui se caractérisent par une présence importante d'un bâti d'intérêt :</p> <ul style="list-style-type: none"> • UPa : quartier du fond du Guichet • UPb : quartier des Hucheries • UPc : quartier Madagascar • UPd : quartier du Mail
UR	<p>La zone UR correspond aux ensembles résidentiels cohérents réalisés par le biais d'opérations d'ensemble. Le secteur URL correspond aux opérations groupées d'habitat individuel tandis que le reste de la zone UR comprend les ensembles collectifs.</p>
UU	<p>Il s'agit de l'Université Paris-Saclay constituée en grande partie du site classé du domaine de Launay.</p>

LES ZONES A URBANISER

AU	<p>La zone AU correspond à la zone d'urbanisation future dite « de Corbeville » qui fait notamment l'objet d'un Zone d'Aménagement Différée et s'insère dans le projet Paris-Saclay. Cette zone sera ouverte à l'urbanisation ultérieurement.</p>
AUg	<p>Il s'agit des secteurs d'urbanisation future à vocation dominante d'habitat. Elle intègre des secteurs présentant un potentiel de mutation au Guichet, à Mondétour et le long du boulevard Dubreuil. Leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée au développement d'une opération cohérente d'ensemble.</p>

LA ZONE NATURELLE

N	<p>La zone N correspond aux espaces naturels de la commune : coteaux boisés, bois et forêts, secteurs proches de l'Yvette y compris les zones humides.</p>
----------	--

Le plan de zonage comprend en outre :

- Le tracé de **linéaires de diversité commerciale** visant à maintenir une animation des rez-de-chaussée. En effet, au titre des articles L.151-16 et R.151-37 du code de l'urbanisme, le règlement peut identifier et délimiter, dans le ou les documents graphiques, les voies dans lesquelles est préservée ou développée la diversité commerciale.
- La délimitation des **emplacements réservés** aux équipements et installations d'intérêt général, voies, ouvrages, espaces verts, (...) au titre des articles L.151-41 et R.151-34 du code de l'urbanisme.
- La délimitation d'**espaces écologiques et/ou paysagers à protéger** au titre des articles L.151-23 et R.151-43 du code de l'urbanisme qui font l'objet de prescriptions particulières. Il s'agit des cœurs d'îlot à protéger, d'espaces paysagers remarquables, d'alignements d'arbres, de sentes et escaliers et des lisières forestières.
- La localisation de **bâtiments patrimoniaux protégés** au titre des articles L.151-19 et R.151-41 du code de l'urbanisme qui par leur caractère, leur architecture, leur histoire, leur rôle dans les paysages de la commune, font l'objet de prescriptions particulières.

- Les **espaces boisés classés** au titre des articles R.151-31 et définis à l'article L.113-1 du code de l'urbanisme. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- Les **périmètres des secteurs soumis aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**, dans un rapport de compatibilité.
- Le **secteur de 500 m autour des gares RER** pour lequel des dispositions particulières s'appliquent concernant les normes de stationnement – zone dite zone 1.

Le règlement du PLU de chaque zone comporte des règles réparties en articles. Le numéro de l'article est précédé du sigle de la zone où il s'applique : UA-10 concerne les dispositions de l'article 10 dans la zone UA.

PORTEE D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles du Plan Local d'Urbanisme préexistant et à celles des articles R. 111 et suivants du règlement national d'urbanisme du code de l'urbanisme, à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, et R.111-20 à R.111-27 qui restent applicables.

Servitudes d'utilité publique

Aux règles du Plan Local d'Urbanisme s'ajoutent les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol. Ces servitudes sont présentées dans le rapport de présentation et détaillées dans la notice et les plans du dossier « Annexes » du PLU.

Au titre de ces servitudes, le territoire d'Orsay est particulièrement concerné par les réglementations suivantes :

- Plan de prévention du risque naturel prévisible d'inondation (PPRI) de la vallée de l'Yvette en date du 26 septembre 2006 : un périmètre indicatif est reporté directement sur le plan de zonage. Le PPRI est annexé au dossier de PLU en tant que servitude. Il conviendra de s'y référer pour tout projet concerné par le périmètre.
- Une protection de monument historique : le Temple de la Gloire en date du 27 septembre 1979 ;
- Le site classé du Domaine de Launay en date du 10 novembre 1959 ;
- Le site inscrit de la vallée de Chevreuse en date du 8 novembre 1973 ;
- Des canalisations de transport de matières dangereuses ;
- De la voie ferrée ;
- Un périmètre de protection de captage.

Archéologie préventive

Au titre de l'article R.523-1 du code du Patrimoine, les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation

et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement.

Au titre de l'article R111-1-4 du code de l'urbanisme, Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Classement sonore des infrastructures

Les infrastructures de transports terrestres sont classées en fonction de leur niveau sonore, et des secteurs affectés par le bruit sont délimités de part et d'autre de ces infrastructures.

Sur la commune, sont applicables les dispositions des arrêtés préfectoraux :

- N°0109 du 20 mai 2003 relatif au classement sonore du réseau routier national pour la RN118, la RD188 (ex-N188) et la RD 446 (ex-RN446) ;
- N°108 du 20 mai 2003 relatif au classement sonore du réseau ferroviaire pour le RER 84 classé dans sa totalité en catégorie 4 ;
- N°2005-DDE-SEPT-085 du 28 février 2005 relatif au classement sonore du réseau routier départemental pour les RD 35, 95, 128, 2018 et 98.

Les constructions situées dans la zone affectée par le bruit devront faire l'objet d'une isolation acoustique renforcée en, en application des articles L.571-9 et L.571-10 du code de l'environnement, dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, sont affectés par le bruit.

Infrastructures	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit
RN 118	250 m
RD 188	100 m
RD 446	100 m et 30 m selon les tronçons
RD 35	250 m
RD 95	30 m
RD 128	30 m
RD 218	100 m
Voie ferrée RER B	30 m

Opération d'Intérêt National (OIN)

La commune est concernée par l'opération d'intérêt national de Paris-Saclay.

Les conséquences de l'instauration d'un périmètre OIN sont au nombre de trois :

- En application de l'article L.422-2 code de l'urbanisme, le Préfet redevient compétent pour délivrer, dans un périmètre OIN, les autorisations d'urbanisme, y compris lorsque les communes concernées sont dotées d'un plan local d'urbanisme ;
- De façon générale, la décision est prise par le maire au nom de l'Etat, sauf dans les cas mentionnés à l'art. R-422-2 code de l'urbanisme où elle émane du Préfet ;

- en application de l'art. L.311-1 code de l'urbanisme, le Préfet redevient compétent pour créer (et modifier et supprimer), après avis du conseil municipal de la (ou des) commune(s) concernée(s) ou de l'EPCI compétent, les zones d'aménagement concerté situées, en tout ou partie, à l'intérieur d'un périmètre OIN.

la rédaction du document d'urbanisme reste une compétence communale mais doit respecter les orientations de l'OIN. En effet, délimitées par l'Etat dans le cadre de sa politique d'aménagement du territoire national, les OIN sont prévues pour être respectées par les documents d'urbanisme, dans un rapport de « prise en compte ». Les SCoT, les PLU, les POS, les cartes communales situés dans le périmètre d'une OIN ne sauraient en contrarier la réalisation et il appartient au Préfet de veiller à la prise en compte des OIN (art. L.121-2 du code de l'urbanisme).

La commune d'Orsay est concernée par un schéma de développement territorial (SDT), adopté par le CA de l'EPPS le 13 janvier 2012, document de stratégie ayant vocation à être complété par des CDT opérationnels sur des périmètres plus restreints, dont celui du Sud du Plateau de Saclay.

La commune est ainsi également concernée par le projet de CDT Paris-Saclay territoire Sud, approuvé lors du comité de pilotage du 10 juillet 2015 et soumis à enquête publique du 2 au 28 novembre 2015.

Bien que sans lien d'opposabilité avec le PLU ces documents traduisant la stratégie et le projet partagés par les acteurs institutionnels du territoire pourront aider à formaliser la transcription de l'OIN dans le projet communal.

INSTALLATIONS CLASSÉES (ICPE)

Toute exploitation industrielle susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains, est une **installation classée**. Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation, d'enregistrement ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés.

- **Déclaration** : pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses. Une simple déclaration en préfecture est nécessaire.
- **Enregistrement** : pour les secteurs dont les mesures techniques pour prévenir les inconvénients sont bien connues (stations-service, entrepôts...), un régime d'autorisation simplifiée, ou régime dit d'enregistrement, a été créé en 2009.
- **Autorisation** : pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants. L'exploitant doit faire une demande d'autorisation avant toute mise en service, démontrant l'acceptabilité du risque. Le préfet peut autoriser ou refuser le fonctionnement.

La législation des installations classées confère à l'Etat (Inspection des Installations Classées) des pouvoirs d'autorisation ou de refus d'autorisation de fonctionnement d'une installation ; de réglementation (imposer le respect de certaines dispositions techniques, autoriser ou refuser le fonctionnement d'une installation) ; de contrôle et de sanction.

Le règlement du PLU a la faculté d'interdire certaines catégories d'ICPE, sans pour autant pouvoir les interdire par principe.

ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des terrains ou le caractère des constructions avoisinantes (article L.152-3 du code de l'urbanisme).

RECONSTRUCTION APRES DESTRUCTION OU DÉMOLITION

Toute reconstruction doit faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit **par sinistre depuis moins de 10 ans** est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si un plan de prévention des risques en dispose autrement, et dès lors qu'il avait été régulièrement édifié.

Dans tous les autres cas, toute reconstruction doit respecter les règles du PLU.

APPLICATION DU RÈGLEMENT AUX LOTISSEMENTS

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

Dans le cas d'un lotissement, les règles du PLU sont appliquées à chaque lot et au reliquat éventuel, en application de l'article R 151-21 du code de l'urbanisme.

APPLICATION DU RÈGLEMENT EN CAS DE DIVISION EN PROPRIÉTÉ OU EN JOUISSANCE (AUTRES QUE LOTISSEMENT)

Les divisions en copropriété et en volumétrie relèvent du mode d'organisation des ensembles immobiliers et donc du droit privé. Le PLU s'applique uniquement en référence à une unité foncière identifiable au sol.

Dans le cas de la construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles du PLU sont appliquées à chaque lot du projet, en application de l'article R 151-21 du code de l'urbanisme.

RÉGLEMENTATION DU STATIONNEMENT

Il est rappelé que conformément à l'article L.421-8 du code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme, et notamment le présent règlement, s'appliquent même si les travaux réalisés sont dispensés d'autorisation préalable.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, ainsi que leurs zones de manœuvre, doivent être assurés en dehors des voies publiques.

Les modalités de stationnement doivent permettre une circulation satisfaisante des véhicules répondant aux exigences de sécurité, de fonctionnalité, de praticabilité, et de confort. Ils doivent prendre en compte les exigences réglementaires en matière de stationnement des personnes à mobilité réduite et des stationnements des véhicules électriques et hybrides (cf. code de la construction et de l'habitat).

Impossibilité de réalisation d'aires de stationnement

Conformément à l'article L.151-33 code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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

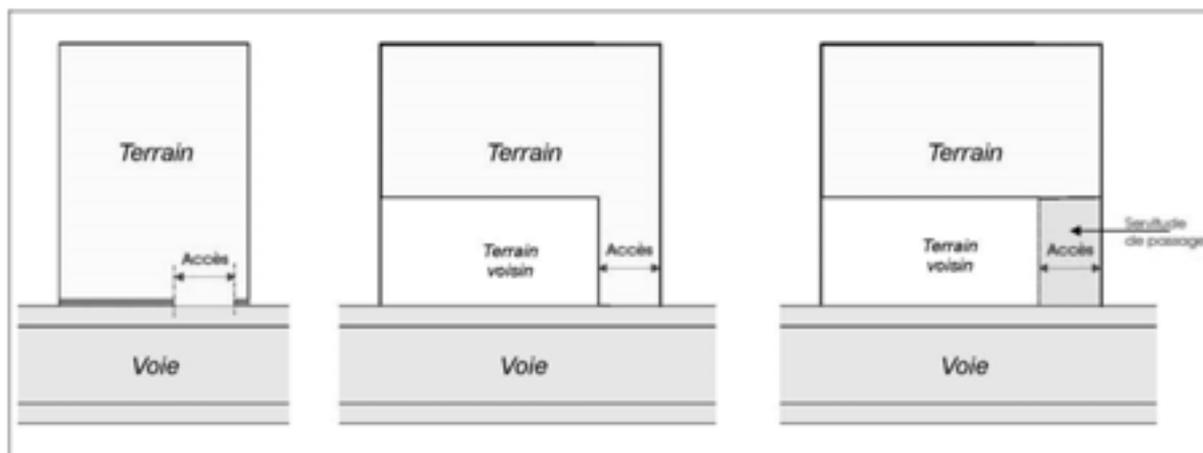
ILLUSTRATIONS DU RÈGLEMENT

Les illustrations du présent règlement ont une fonction pédagogique et explicative. En cas de doute sur l'interprétation d'une disposition, le texte prévaut sur l'illustration.

LEXIQUE ET DÉFINITIONS APPLICABLES POUR LE RÈGLEMENT

Accès

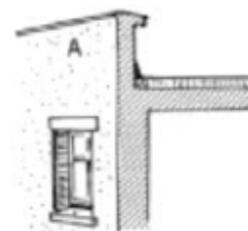
L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond, selon le cas, à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou portion de terrain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



Acrotère

Désigne la partie supérieure d'une façade masquant un toit plat ou une terrasse. L'acrotère est donc situé au-dessus du niveau bas de la toiture ou de la terrasse et il en constitue un rebord.

Un acrotère faisant office de garde-corps est considéré comme un garde-corps pour l'application de la règle de hauteur (art.8), s'il est traité à claire-voie.



Claire-voie (à)

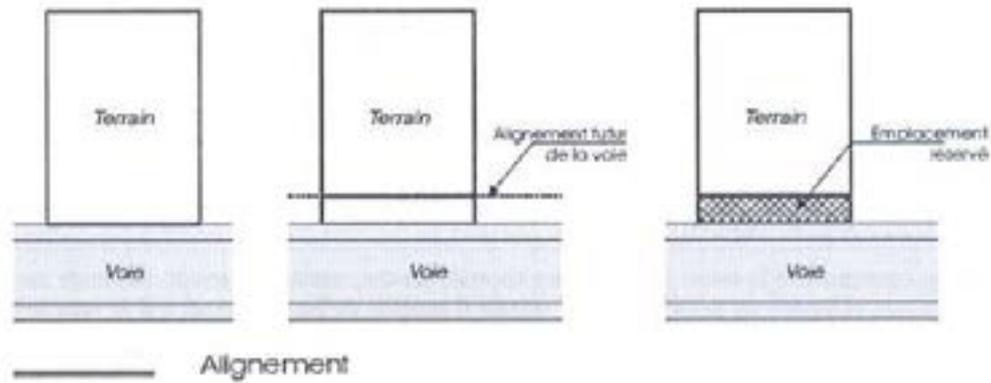
Se dit d'une clôture ou d'un garde-corps constitué d'au moins 50% de vide.

Affouillement- exhaussement

L'affouillement est un creusement volontaire du sol naturel, au contraire de l'exhaussement qui est une élévation volontaire du sol.

Alignement

Désigne la limite entre un espace privatif et une voie à usage public. Il peut correspondre à l'alignement existant ou projeté (en cas d'emplacement réservé, de plan d'alignement, ...).

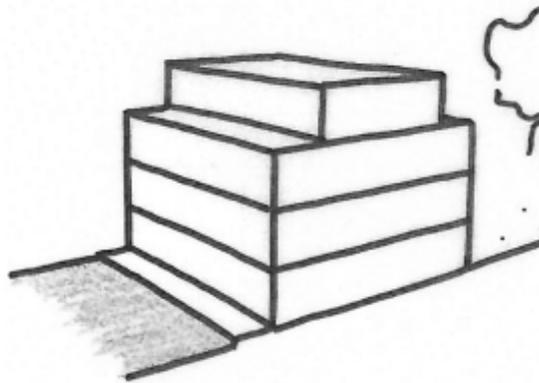


Annexe

L'annexe constitue une construction distincte de la construction principale, non contigüe, assurant un complément fonctionnel. Elle est affectée à une fonction complémentaire à celle de la construction principale : garage non professionnel, local de stockage des déchets ménagers, local à vélo, remise à bois, abri de jardin, ... Elle ne peut pas être affectée à l'usage d'habitation.

Attique

Partie supérieure de la construction qui constitue le ou les deux derniers niveaux placés au sommet d'une construction, situé(s) en retrait. Constituant un élément de toiture, l'attique doit respecter le gabarit ci-après.



Auvent

Petit toit en surplomb, en saillie sur un mur, soutenu ou non par des poteaux.

Clôture

Elle constitue un obstacle construit qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment.

Construction existante

Il s'agit de toute construction achevée ou en voie d'achèvement et régulièrement édifiée. Est également considérée comme existante une construction pour laquelle une autorisation d'urbanisme a été accordée avant l'approbation de la révision PLU, même si les travaux ne sont pas commencés.

Débord de toiture

Partie de la toiture d'un bâtiment qui dépasse du nu de la façade.

Édicules techniques

Petits locaux techniques qui émergent des toitures. Exemple : les machineries d'ascenseurs.

Egout de toit

Limite basse d'un pan de toiture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie pour s'égoutter dans une gouttière, dans un chéneau, ou gravitairement.

Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture n'excédant pas 60 cm et lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Sont inclus dans le calcul de l'emprise au sol toutes constructions ou parties de construction de plus de 60 cm de hauteur et toute terrasse située s'élevant à plus de 60 cm du terrain existant avant travaux.

Espaces boisés classés

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement. Au sein de ces espaces, les coupes et abatages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.

Espaces libres, espaces de pleine terre, surfaces non imperméabilisés

Au sens du présent règlement, les espaces libres constituent les parties de terrain libres de toute construction en élévation c'est à dire où il n'existe pas de constructions ou parties de construction situées au-dessus du terrain existant avant travaux.

Les surfaces non imperméabilisées sont des espaces qui répondent aux caractéristiques cumulatives suivantes :

- Espaces libres de toute construction ;

- Espaces bénéficiant d'un traitement de surface qui permet une infiltration des eaux pluviales.

Les espaces de pleine terre sont composés des parties de terrain dont le sol reste en terre et ne fait l'objet d'aucun aménagement hors sol ou dans le sol, ni de revêtement de surface à l'exception d'engazonnement et de plantations.

Espaces écologique ou paysager à protéger

Un « espace écologique ou paysager à protéger » est un ensemble paysager ou écologique existant sur un ou plusieurs terrains, que le PLU protège, en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, pour son rôle dans la qualité des paysages, le maintien des équilibres écologiques et pour sa qualité végétale ou arboricole. Il s'agit d'espaces verts le plus souvent plantés d'arbres, où la construction de bâtiments est très limitée, pour protéger leur rôle important dans les paysages de la ville, le fonctionnement de la faune / flore locales et la gestion des eaux pluviales.

Espèce indigène (végétation)

Espèce présente naturellement dans la région Ile de France (exemple : charme, frêne, orme, arbres fruitiers ...)

Espèce invasive (végétation)

Une espèce est considérée comme invasive lorsque sa capacité de colonisation des milieux et son caractère non indigène l'amènent à perturber les milieux et la diversité biologique.

Extension

Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction, horizontalement dans la continuité de la construction principale, et/ou verticalement, par surélévation. L'extension ne peut avoir un volume au plus égal à celui du bâtiment à agrandir.

Façade

Désigne chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment.

- On distingue la façade principale / sur rue (implantée à l'alignement de l'espace public ou en recul), la façade arrière et les façades latérales.
- Un plan de façade en retrait ou en avancée de plus de **3 m** de profondeur par rapport à la façade principale constitue une nouvelle façade pour l'application des règles d'implantation.

Gabarit

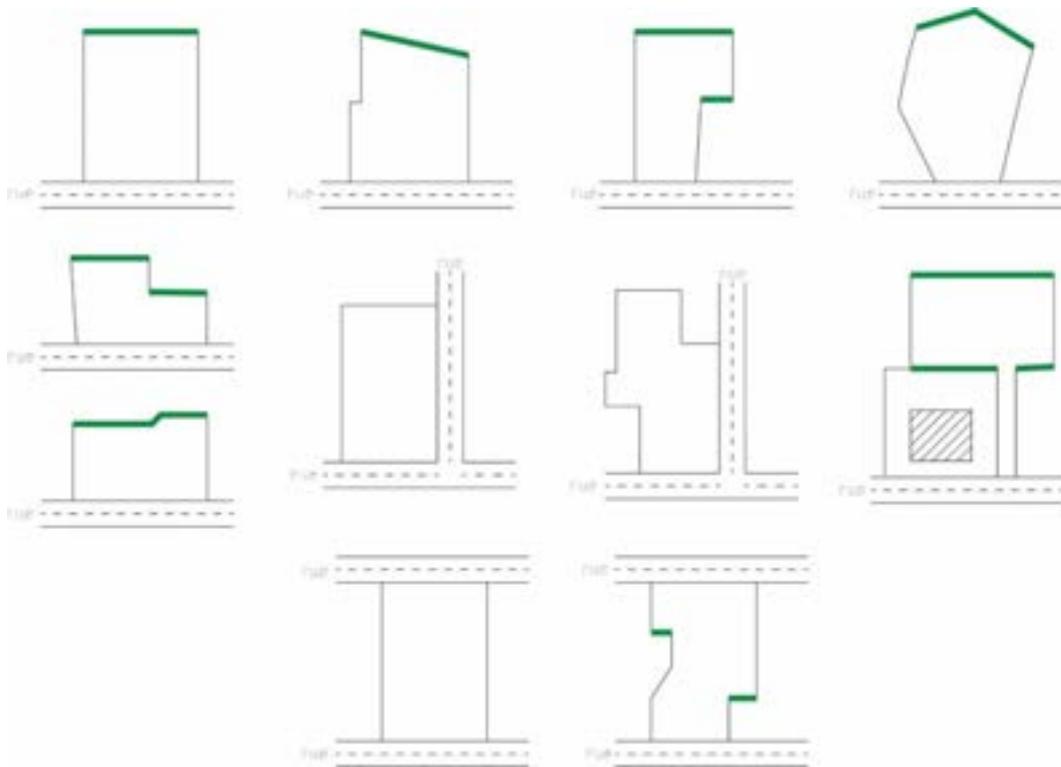
Désigne la taille et la forme générale que peut prendre un bâtiment en fonction des règles d'urbanisme combinées.

Hauteur de construction

En l'absence d'indication spécifique dans les règlements de zone, **la hauteur d'une façade** est calculée à partir du point le plus haut de la façade ou de l'acrotère jusqu'au terrain existant avant travaux à l'aplomb. **Elle doit être respectée en tout point du bâtiment.**

La hauteur maximale de la construction est calculée à partir du point le plus de la construction, toiture comprise le cas échéant, jusqu'au terrain existant avant travaux à l'aplomb. **Elle doit être respectée en tout point du bâtiment.**

Limites séparatives de fond de terrain :



Logement social

Désigne un logement ayant bénéficié, pour sa construction, son acquisition, son acquisition-amélioration ou sa réhabilitation, d'un agrément et/ou d'un financement aidé de l'Etat (notamment Prêt Locatif Social, Prêt Locatif à Usage Social, Prêt Locatif Aidé d'Intégration).

Loggia

Espace ouvert et couvert situé en retrait par rapport au nu de la façade.

Lotissement

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

Lucarne

Élément architectural constituant une ouverture située en toiture et offrant une baie verticale surmontée de sa propre toiture.

Modénature

Élément d'ornement constitué par les profils des moulures d'une corniche. Ce terme d'architecture désigne, par extension, l'ensemble des ornements moulurés présents sur une façade.

Mono-Orienté

Un logement est mono-orienté nord et/ou vers la RN118, si l'ensemble des baies des pièces à vivre est orienté dans un faisceau de 45 degrés de part et d'autre de l'axe du nord ou de la RN118.

Pièce à vivre

Sont considérées, au titre du présent règlement, comme pièces à vivre, les chambres, salons, séjours, salles à manger, ou assimilées.

Place commandée

Place de stationnement automobile qui n'est accessible que par une seule autre place de stationnement.

Recul des constructions (au sens de l'article 4 du règlement)

Le recul correspond à la distance entre les constructions et l'emprise publique.

Retrait des constructions (au sens des articles 5 du règlement)

Le retrait correspond à la distance entre les constructions et les limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et les limites de fond du terrain.

Saillie

Corps d'ouvrage ou élément architectural pouvant constituer un volume clos ou ouvert et qui dépasse du plan de la façade, y compris les éléments fixes, tels que balcons, bow-window, auvents, (...), à l'exclusion des éléments de modénature.

Surélévation

Désigne l'extension (cf. définition) d'un bâtiment existant sur l'emprise au sol totale ou partielle de celui-ci, en rehaussant un ou plusieurs murs périphériques ou la toiture. La surélévation entraîne la suppression de la surface de plancher démolie.

Surface de plancher

La définition suivante est utilisée dans le présent règlement (à la différence de celle utilisée dans le calcul des taxes afférentes à la fiscalité de l'urbanisme). Cf. *Circulaire du 3 février 2012 relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher des constructions définie par le livre I du code de l'urbanisme. NOR : DEVL1202266C.*

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

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

En complément pour les logements collectifs, déduction supplémentaire :

- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Terrain existant

Il correspond au niveau du sol existant au moment du dépôt de l'autorisation, sans prendre en compte les rampes ou accès au sous-sol d'une largeur de moins de 4 mètres. Les autorisations antérieures sur le terrain sont prises en compte. Dans le cas d'une démolition de construction, une situation plane sera prise en compte sur l'emprise de la / ou des construction(s) démolie(s).

Toiture végétalisée

Dispositif permettant la couverture totale ou partielle d'une toiture par de la végétation. Ce dispositif devra comprendre un substrat de croissance (terre végétale ou autre) d'une épaisseur minimale de 12 cm.

Unité foncière

Une unité foncière est une propriété d'un seul tenant composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision. Lorsque qu'une partie de voie appartient à un propriétaire, l'emprise de cette dernière n'est pas considérée dans la surface du terrain pour l'application des règles relatives à la superficie de l'unité foncière.

Vue(s)

Toute ouverture pratiquée dans un mur, servant au passage ou à l'éclairage des locaux et par laquelle une personne peut voir à l'extérieur à partir de la position debout.

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

- les fenêtres ;
- les portes-fenêtres ;
- les balcons ;
- les loggias ;
- les terrasses situées à plus de 60 cm du terrain existant avant travaux ;
- les lucarnes ;
- les fenêtres et châssis de toit.

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

Les ouvertures et les vues particulières suivantes :

- les ouvertures placées à plus de 1,9 m du plancher (y compris pour les ouvertures de toit) ;
- les portes pleines y compris celles comportant un vitrage translucide ;
- les châssis fixes et verre translucide ;
- les terrasses situées à 60 cm maximum du terrain existant avant travaux ;

- les terrasses et balcons munis de pare-vues fixes (opaques ou translucides) de 1,9 m minimum depuis le plancher
- la modification des ouvertures existantes et constituant des vues ou leur remplacement, à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement.

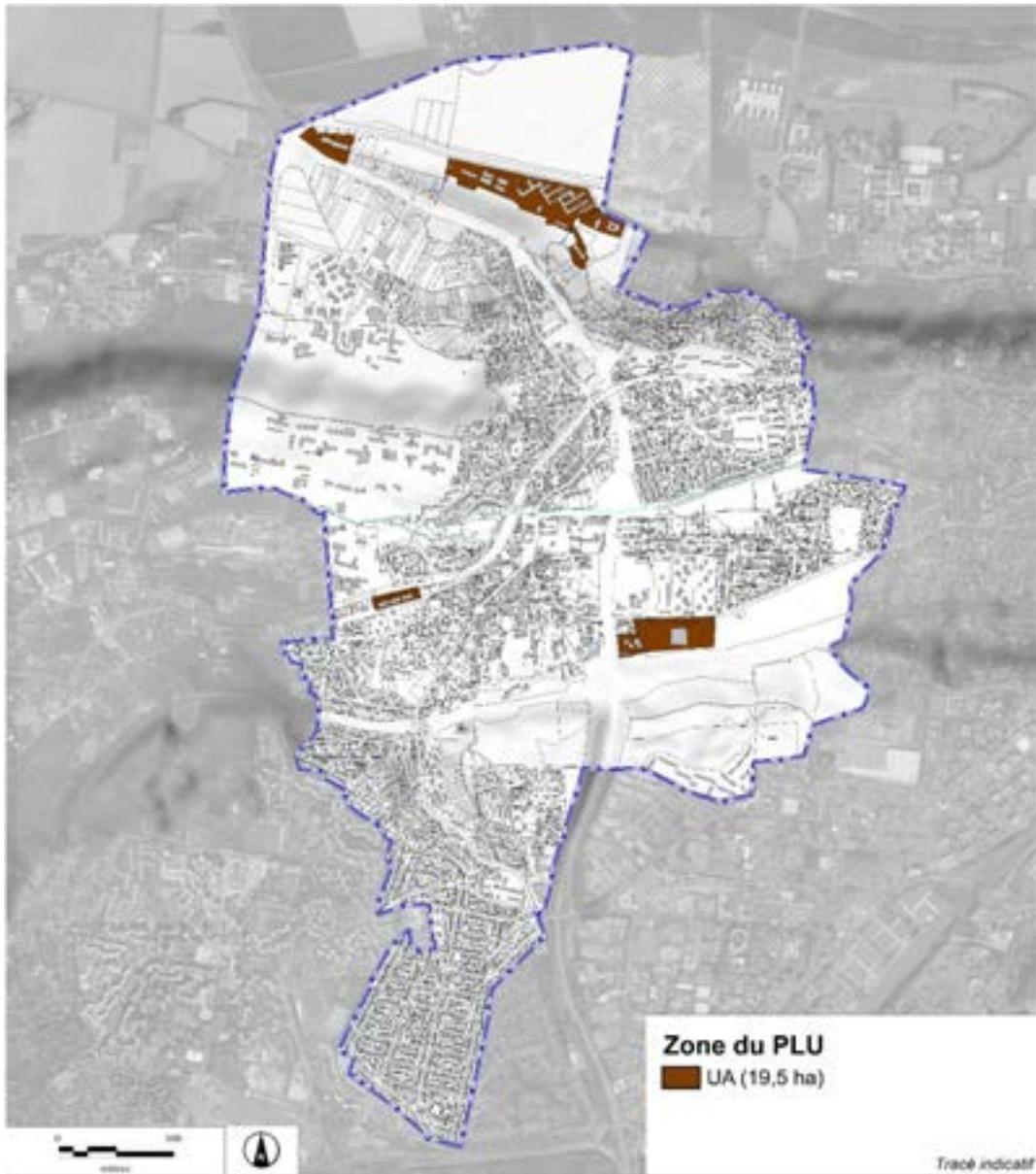
Les éléments suivants :

- les marches et palier des escaliers extérieurs ;
- les pavés de verre translucides ;
- les terrasses normalement inaccessibles.

2. Dispositions applicables dans les zones urbaines

ZONE UA

La zone UA regroupe les différents secteurs d'activités économiques de la commune à l'exclusion de ceux compris dans le périmètre de la ZAC du Moulon.



Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article UA-1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions à destination d'hébergement ;
- Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail, d'hébergement hôtelier et touristique, et de cinéma ;
- Les constructions à destination d'établissement de santé et d'action sociale, de salles d'art et de spectacles, et d'équipements sportifs ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement générant un périmètre de protection, d'inconstructibilité partielle ou totale, ou une servitude d'utilité publique ;
- La création de terrain de camping et de parc résidentiel de loisirs ainsi que l'aménagement de terrain destiné à l'hivernage des caravanes et des résidences mobiles ou démontables ;
- L'installation permanente de caravanes, de résidences mobiles ou démontables, d'habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public ;
- Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, acoustiques ou olfactives pour le voisinage.

Article UA-2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

Les constructions, les aménagements, les installations et les travaux énumérés ne sont autorisés que dans le cadre du respect des conditions et des limitations décrites.

- Les constructions à destination d'habitation, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - être utiles au fonctionnement ou à la surveillance des constructions ou installations présentes sur l'unité foncière.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sous conditions et dans les limites suivantes :
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ;
 - qu'il n'en résulte pas de danger ou de nuisance pour le voisinage ;
 - d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.
- Les affouillements et exhaussements des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - être situés dans l'emprise des constructions autorisées ;
 - ou être nécessaires à l'accès aux places de stationnement en sous-sol ;
 - dans les autres cas, être inférieurs à 1,2 mètre de hauteur et de profondeur par rapport au terrain existant avant travaux et concerner au plus 10% de l'unité foncière.
- Les antennes relais sous conditions et dans les limites suivantes :

- s'intégrer dans paysages et l'environnement et respecter les dispositions de la charte relative aux antennes relais figurant en annexe du règlement ;
- être située en dehors du périmètre d'une construction classée ou inventoriée au titre de la législation sur les monuments historiques et hors sites inscrits et classés ;
- limiter la multiplication des supports en se servant des installations existantes le cas échéant (mutualisation entre opérateurs).

Article UA-3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Sans objet.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

Article UA-4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent en référence aux :

- voies publiques existantes ou projetées, y compris les places, les venelles, les sentes et les chemins incluant celles et ceux réservés à la circulation piétonne et cycliste ;
- emprises publiques circulables : voies ferrées, cours d'eau domaniaux, jardins et parcs publics ainsi que les parcs de stationnement publics.

Au titre du présent règlement, les voies privées même ouvertes à la circulation sont exclues du champ d'application de l'article. Elles relèvent donc de l'article 5 ainsi que les emprises publiques non librement circulables (écoles, terrains de sport, bâtiments administratifs divers, ...).

Par ailleurs, ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve du respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- les balcons et les perrons non clos ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants au 06/11/2010 et régulièrement édifiés implantés en recul, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 30 cm d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions.

4.1. Dispositions générales

4.1.1. Les constructions doivent s'implanter en recul des voies et emprises publiques. Ce recul doit être supérieur ou égal à la hauteur de la construction à l'égout du toit ($L \geq H$).

4.1.2. Les constructions doivent s'implanter en recul de 2 mètres minimum des emprises ferroviaires et des emprises foncières de la RN118.

4.1.3. Il ne peut être autorisé de constructions en sous-sol au-delà de l'alignement (sous l'espace public).

4.2. Dispositions particulières

4.2.1. Pour les constructions existantes au 06/11/2010 et régulièrement édifiées ne respectant pas les dispositions générales définies à l'article UA-4, les surélévations et extensions dans le prolongement des constructions existantes sont autorisées, dès lors qu'elles respectent les autres articles du présent règlement, et sans que le recul existant ne soit diminué.

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

Article UA-5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des unités foncières, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 4.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants au 06/11/2010, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 30 cm d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès et à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm par rapport au terrain existant avant travaux ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au terrain existant avant travaux.

5.1. Dispositions générales

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

5.1.2. En cas de retrait :

- celui-ci doit être au moins égal à la moitié de hauteur de la construction ($L \geq H/2$), avec un minimum de 4 mètres ;
- en cas de vue réalisée sur la façade en retrait, le retrait doit être au moins égal à la hauteur de la construction ($L \geq H$) avec un minimum de 8 mètres.

La hauteur de la construction est mesurée à l'égout du toit ou à la hauteur du linteau de la vue la plus haute, si celle-ci est située au-dessus de l'égout. Tous les égouts, acrotères et linteaux doivent échapper au prospect défini.

5.1.3. Les annexes implantées en retrait respecteront une distance de retrait au moins égale à 2 mètres.

5.1.4. Les façades équipées d'éléments produisant des nuisances tels que les ventilateurs de climatiseur ou pompes à chaleur doivent respecter les mêmes dispositions que les façades avec vue(s).

- 5.1.5. Les aires de stationnement doivent être réalisées en retrait des limites séparatives avec un minimum de 2 mètres, sauf si le fonds voisin est protégé des nuisances par un mur plein d'au minimum 1,2 mètre de haut.
- 5.1.6. Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif peuvent être implantés sur les limites séparatives ou en retrait d'au moins 2 mètres.
- 5.1.7. Un retrait de 5 mètres minimum des constructions est imposé, si la limite séparative est constitutive d'une voie privée desservant au moins deux propriétés foncières ou lots en jouissance.

5.2. Dispositions particulières

- 5.2.1. Lorsque la limite séparative est aussi une limite de la zone UG, AUg ou N, les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives avec un minimum de 8 mètres.

Article UA-6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Champ d'application

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants au 06/11/2010, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 30 cm d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès.

6.1. Dispositions générales

- 6.1.1. Lorsque les constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à la hauteur mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère ($L \geq H$) avec un minimum de 16 mètres si l'une des façades comporte une vue.
- 6.1.2. Les façades équipées d'éléments produisant des nuisances tels que les ventilateurs de climatiseur ou pompes à chaleur doivent respecter les mêmes dispositions que les façades avec vue(s).
- 6.1.3. La distance minimale entre une construction principale et une construction annexe est fixée à 3 mètres.

Article UA-7 : Emprise au sol des constructions

Champ d'application

L'emprise au sol est la projection verticale de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture qui n'excèdent pas 60 cm.

Par ailleurs, sont également inclus dans le calcul de l'emprise au sol : les annexes, les piscines couvertes et non couvertes ainsi que leurs surfaces d'accompagnement hors terrain naturel, les bassins, ainsi que toute construction ou partie de construction s'élevant à plus de 60 cm du terrain existant avant travaux.

7.1. Dispositions générales

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

Article UA-8 : Hauteur des constructions

Champ d'application

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

- Les souches de cheminées ;
- Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,5 mètre de hauteur comptée à partir du point culminant du bâtiment sur lequel ils prennent place ;
- Les garde-corps dans la limite de 1,2 mètre et à condition d'être traités à claire-voie.

8.1. Dispositions générales

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

8.1.2. La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 2,5 mètres.

8.1.3. Les dispositions fixées ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Article UA-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures

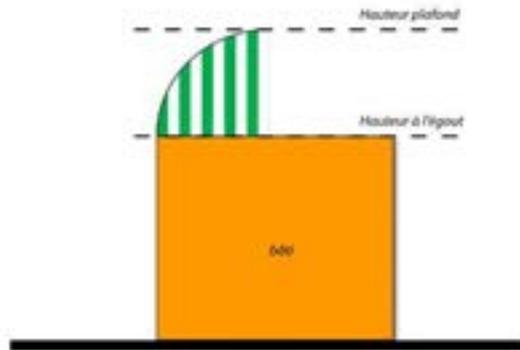
9.1. Dispositions générales

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

9.1.1. Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti. Cette intégration doit respecter la végétation existante, le site bâti ou non et le relief naturel du terrain.

9.1.2. Composition générale :

- Pour les constructions implantées à l'alignement, un recul partiel sur 1/3 du linéaire est possible pour toute construction dont le linéaire de façade est inférieur à 30 mètres, afin d'inscrire un rythme dans l'architecture de la façade. Ce recul s'établira avec une profondeur comprise entre 1 mètre et 3 mètres par rapport au plan de la partie principale de la façade et sur une hauteur minimale de 6 mètres à compter du terrain existant avant travaux.
- Pour les constructions implantées à l'alignement, un recul partiel sur 1/3 du linéaire est obligatoire pour toute construction dont le linéaire de façade est supérieur à 30 mètres, afin d'inscrire un rythme dans l'architecture de la façade. Ce recul s'établira avec une profondeur comprise entre 1 mètre et 3 mètres par rapport au plan de la partie principale de la façade et sur une hauteur minimale de 6 mètres à compter du terrain existant avant travaux.
- Les linéaires de façade supérieurs à 50 mètres sont interdits.
- Les gabarits définis ci-après s'appliquent sur au moins 50% du périmètre de chaque construction par gabarit de hauteur :



Le volume de toiture doit s'inscrire dans un gabarit défini par :

- la hauteur maximale à l'égout ou à l'acrotère ;
- la hauteur plafond ;
- un quart de cercle reliant ces deux points (cf. schéma ci-dessus).

9.1.3. Aspect des matériaux :

- Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.
- Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les façades extérieures des constructions et des clôtures.
- Les jointements au mortier gris autour des pierres naturelles régionales et notamment des pierres en meulière ou en grès sont interdits en façade des constructions et en clôture. Il est préconisé de mettre en œuvre des joints aériens qui sont adaptés à ce type de pierres.

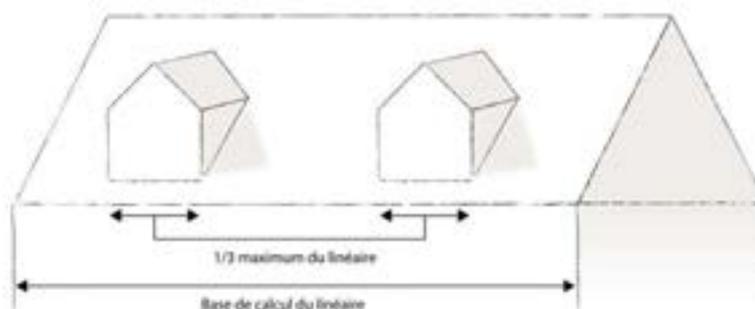
9.1.4. Façades :

- Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles.

- Les façades aveugles doivent être traitées avec le même soin que les façades principales. Leur ornementation ou leur végétalisation doit être recherchée.
- Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles ni en façade ni en toiture.

9.1.5. Toitures :

- Les couvertures d'aspect tôle ondulée, papier goudronné ou fibrociment sont interdites sur les constructions principales.
- A l'exception des cheminées, qui peuvent dépasser du volume de la toiture, les édicules et ouvrages techniques tels que machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction.
- Les cheminées doivent être traitées avec des matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.
- Les lucarnes en saillie peuvent dépasser du gabarit de la construction à condition que leur longueur cumulée soit inférieure au tiers de la longueur de la façade et qu'elles ne soient pas accolées.



- Les toitures terrasses peuvent être admises à condition de correspondre au moins à l'un des cas suivants :
 - couvrir moins de 50% de l'emprise du bâtiment ;
 - faire l'objet d'un traitement végétalisé sur au moins 80% de la superficie de toiture réalisée en terrasse ;
 - être destinées à recevoir des installations de type panneaux solaires ou photovoltaïque sur au moins 80% de la superficie de toiture réalisée en terrasse ;

Dans tous les cas, le traitement des toitures-terrasses (volumes, matériaux, couleurs) doit garantir leur bonne insertion dans le site, y compris depuis les points de vue éloignés.

- Les toitures de toute nature (à pente ou non) peuvent être végétalisées.
- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...), doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions :
 - ils seront préférentiellement installés sur les constructions annexes ;
 - ils devront respecter la pente de la toiture ;
 - ils devront être encastrés dans la couverture et positionnés de préférence au plus proche de la gouttière afin de limiter leur impact visuel ;
 - ils devront s'inscrire dans le rythme des ouvertures existantes pour ne pas clairsemer le toit d'éléments isolés ;
 - le cadre devra être du même coloris que le panneau ;
 - les panneaux à tubes sont interdits.

9.1.6. Eléments techniques :

- Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Elles doivent être invisibles depuis l'espace public et seront, dans ce cas, intégrées aux murs ou réalisées à l'intérieur du bâtiment.

- Les balcons et autres éléments en surplomb doivent canaliser leurs eaux. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades. Les dispositifs de trop-plein visibles « pissettes » sont interdits.
- Les rampes destinées à desservir les espaces de stationnement doivent être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs. Il est préconisé d'opter pour des chemins de roulement.
- Les édicules techniques en toiture doivent respecter les hauteurs fixées à l'article 8. Ils doivent en outre, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.
- Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.
- Les coffrets d'alimentation, pompes à chaleur, VMC, et autres éléments techniques doivent être intégrés dans la composition générale de la façade des constructions à l'alignement.

9.1.7. Clôtures et portails :

- Les clôtures sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre, leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec la construction.
- A l'exception des poteaux dont la hauteur est limitée à 2,5 mètres, la hauteur totale moyenne est limitée à 2 mètres. Si la clôture comprend un mur plein, sa hauteur moyenne ne doit pas dépasser un mètre. La partie supérieure de la clôture doit être constituée :
 - d'une grille ou d'un treillage qui ne peut être opacifié que par une haie vive ;
 - ou d'un dispositif à claire-voie ajouré sur au moins 50% de sa superficie.
- En cas de modification portant sur moins de la moitié d'une clôture existante, la partie modifiée peut conserver les caractéristiques de la partie non modifiée.
- Les portails d'accès des véhicules doivent avoir une largeur supérieure ou égale à 3 mètres. Lorsque la rue a une largeur inférieure à 8 mètres, le portail doit respecter l'une des deux dispositions suivantes :
 - avoir une largeur supérieure ou égale à 5,5 mètres à l'alignement ;
 - permettre l'inscription d'un trapèze isocèle présentant une largeur supérieure ou égale à 3 mètres et être positionné en retrait de 1,5 mètre au moins de l'alignement, avec une ouverture à l'alignement de 5,5 mètres.

Ces dispositions ne s'imposent pas en cas de réfection d'un portail existant sans réduction de sa largeur.



- La hauteur moyenne des autres clôtures ne peut excéder 2 mètres.
- La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public. Sauf impossibilité technique, elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune (notamment les hérissons), en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de

clôture de format 15 cm x 15 cm, par tranche entamée de 20 mètres de linéaire de clôture.

- Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture et tenir compte de l'emplacement du futur portail.
- Les clôtures réalisées en pierres naturelles régionales du type « meulière » ou « grès » doivent être conservées. Leur destruction partielle reste possible pour la réalisation d'un accès, si aucune autre solution satisfaisante ne peut être trouvée.

9.2. Dispositions particulières

9.2.1. Restauration des bâtiments existants :

- L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des ravalements et des réhabilitations.
- Les nouveaux percements doivent s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les murs en pierres de taille prévues pour être apparentes doivent être préservés.
- Les éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, volets battants, céramique de façade, ...) doivent être conservés et restaurés.
- La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.
- Les coffrets de volets roulants ne doivent être visibles ni en façade ni en toiture

9.2.2. Extension et surélévation des bâtiments existants :

- Toute extension ou surélévation de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain en harmonie avec la construction initiale.
- Les éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, volets battants, céramique de façade, ...) doivent être conservés et restaurés.
- Les coffrets de volets roulants ne doivent être visibles ni en façade ni en toiture
- En cas d'extension d'une construction portant sur une façade dont les ouvertures comportent des volets battants, les nouvelles ouvertures réalisées dans le prolongement de la façade qui dispose de volets battants doivent également être dotées de volets battants.

Article UA-10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti

10.1. Règles applicables aux bâtiments exceptionnels (première catégorie) :

10.1.1. Les immeubles dits exceptionnels doivent être maintenus. Leur suppression par démolition est interdite.

10.1.2. L'extension horizontale des constructions est autorisée sur les seules façades non visibles depuis l'espace public, sous réserve de leur insertion dans la composition architecturale et dans la limite d'une extension par bâtiment.

10.1.3. La surélévation des constructions est interdite.

10.1.4. La modification des formes (volume, façade, toiture et des éléments expressifs de la composition architecturale) est interdite

10.1.5. La création de nouvelles baies est interdite. La modification des baies existantes est autorisée seulement dans le cadre d'un remplacement à l'identique.

10.1.6. La suppression des détails architecturaux qui leur est propre est interdite.

10.1.7. La restitution d'un aspect antérieur connu et documenté sera encouragée.

10.2. Règles applicables aux bâtiments remarquables (deuxième catégorie) :

- 10.2.1. Les immeubles dits remarquables doivent être maintenus. Toutefois, leur suppression par démolition peut être autorisée partiellement à condition qu'elle n'altère ni le bâtiment ni le paysage urbain constitué.
- 10.2.2. L'extension horizontale des constructions est autorisée, sous réserve de leur insertion dans la composition architecturale et dans la limite d'une extension par bâtiment.
- 10.2.3. La surélévation des constructions est interdite.
- 10.2.4. La modification des formes (volume, façade, toiture et des éléments expressifs de la composition architecturale) est autorisée si elle n'altère pas l'aspect général et l'unité d'ensemble de la construction et à condition qu'elle ne soit pas visible depuis l'espace public.
- 10.2.5. La création de nouvelles baies et la modification des baies existantes sont autorisées sous réserve de leur insertion dans la composition du bâti et ses décors et à condition qu'elles ne soient pas visible depuis l'espace public.
- 10.2.6. La suppression des détails architecturaux est autorisée uniquement pour les transformations dont la forme s'insère dans la composition de l'édifice et son décor (alignement des baies, encadrements, moulures, décors polychromes, etc.).
- 10.2.7. La restitution d'un aspect antérieur connu et documenté sera encouragée.

10.3. Règles applicables aux bâtiments intéressants (troisième catégorie) :

- 10.3.1. Les immeubles identifiés dans le repérage patrimonial au sein de la catégorie "intéressants" doivent être au maximum respectés. Cependant leur démolition peut être autorisée dans une des conditions suivantes :
 - partiellement, dès lors que la/les façade(s) visible(s) depuis l'espace public est/sont conservée(s) ;
 - totalement, dans le cadre d'un projet visant à améliorer la situation existante et sans altérer le paysage urbain environnant.
- 10.3.2. L'extension horizontale des constructions est autorisée, sous réserve de leur insertion dans la composition architecturale si l'extension est visible depuis l'espace public et dans la limite d'une extension par bâtiment.
- 10.3.3. La surélévation des constructions est autorisée uniquement si elle n'est pas visible depuis l'espace public.
- 10.3.4. La modification des formes (volume, façade, toiture et des éléments expressifs de la composition architecturale) est autorisée si elle n'altère pas l'aspect général et l'unité d'ensemble de la construction.
- 10.3.5. La création de nouvelles baies et la modification des baies existantes sont autorisées sous réserve de leur insertion dans la composition du bâti et ses décors et à condition.
- 10.3.6. La suppression des détails architecturaux est autorisée uniquement pour les transformations dont la forme s'insère dans la composition de l'édifice et son décor (alignement des baies, encadrements, moulures, décors polychromes, etc.).
- 10.3.7. La restitution d'un aspect antérieur connu et documenté sera encouragée.

10.4. Règles applicables aux bâtiments ruraux (quatrième catégorie) :

- 10.4.1. Les immeubles dits ruraux doivent être maintenus. Leur suppression par démolition est interdite.
- 10.4.2. L'extension horizontale des constructions est autorisée sur les seules façades non visibles depuis l'espace public.
- 10.4.3. La surélévation des constructions est interdite.

- 10.4.4. La modification des formes (volume, façade, toiture et des éléments expressifs de la composition architecturale) est interdite.
- 10.4.5. La création de nouvelles baies est autorisée uniquement si elles ne sont pas visibles depuis l'espace public. La modification des baies existantes est autorisée seulement dans le cadre d'un remplacement à l'identique.
- 10.4.6. La suppression des détails architecturaux qui leur est propre est interdite.
- 10.4.7. La restitution d'un aspect antérieur connu et documenté sera encouragée.

10.5. Règles applicables aux Grand Patrimoine (cinquième catégorie) :

- 10.5.1. Les immeubles dits ruraux doivent être maintenus. Leur suppression par démolition est interdite.
- 10.5.2. L'extension horizontale des constructions est autorisée sur les seules façades non visibles depuis l'espace public, sous réserve de leur insertion dans la composition architecturale et dans la limite d'une extension par bâtiment.
- 10.5.3. La surélévation des constructions est interdite.
- 10.5.4. La modification des formes (volume, façade, toiture et des éléments expressifs de la composition architecturale) est interdite.
- 10.5.5. La création de nouvelles baies est autorisée uniquement si elles ne sont pas visibles depuis l'espace public. La modification des baies existantes est autorisée seulement dans le cadre d'un remplacement à l'identique.
- 10.5.6. La suppression des détails architecturaux qui leur est propre est interdite.
- 10.5.7. La restitution d'un aspect antérieur connu et documenté sera encouragée.

10.6. Dispositions générales pour les travaux réalisés sur des constructions existantes

- 10.6.1. Tous les travaux réalisés sur des constructions à protéger inventoriées comme patrimoine exceptionnel, remarquable ou d'habitat rural doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver ou à restaurer de ladite construction et doivent notamment :
- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, les modénatures, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ;
 - Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;
 - Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale.

10.7. Dispositions particulières relatives aux matériaux, couleurs et techniques de construction

- 10.7.1. Pour les cinq catégories, l'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques adaptées ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble.
- 10.7.2. Ces dispositions sont étendues aux clôtures des édifices mentionnées pour leur valeur patrimoniale ou urbanistique, lorsque leur aspect s'apparente à l'aspect de la construction principale (murs en pierres, claustra en béton ...).
- 10.7.3. Maçonnerie :
- La maçonnerie de petits moellons de pierre doit être enduite, sauf les pierres de taille et pierres de meulières destinées à rester apparentes.
 - Les chaînages de pierre, l'entourage des baies, les corniches, les linteaux, les bandeaux en pierre de taille ne doivent être ni enduits, ni peints à moins qu'ils ne l'aient été à l'origine de leur construction. Dans ce cas on respectera dans la mesure du possible, la texture des enduits d'origine et/ou la couleur originellement employée.

- L'ordonnancement des baies, s'il existe, doit être respecté (proportion des ouvertures plus haute que large, l'alignement des baies les unes au-dessus des autres, ou sur le même niveau horizontal)
- Les verticales dominant le rythme des façades perçues depuis l'espace public doit être respecté.

10.7.4. Couverture :

- La pente et la forme originelle des couvertures doivent être respectées. Le matériau originel de couverture (en général tuile plate) doit être respecté, ou restauré.
- Les tuiles plates sont du type « petit moule » de 65 à 80 tuiles au m², l'ardoise et la tuile à emboîtement (tuile mécanique) peuvent être admises lorsqu'elles existent. Le métal peut-être admis pour les jonctions aux toitures ou une disposition architecturale spécifique.
- Les châssis de toiture doivent être limités en nombre, s'intégrer dans l'ordonnancement des façades, et leurs dimensions ne pas excéder 0.80 m de large sur 1 m de long (en suivant la pente du rampant). Toutefois une dimension supérieure peut être admise dans le cas d'une composition architecturale adaptée à la forme et à la surface de couverture (châssis, verrières).

10.7.5. Menuiseries et ferronneries :

- Les menuiseries des portes, des fenêtres et des contrevents ou des volets, des portails, doivent présenter un aspect bois peint. Toutefois des menuiseries métalliques (structures de verrières, volets dépliant, portails) peuvent être admises lorsque leur utilisation s'adapte à des constructions représentatives de leur usage (époques, fonctions).
- Les bois qui divisent les vantaux de fenêtre doivent être maintenus ou restaurés.
- Lorsque les façades sont ordonnancées (séries de fenêtres alignées horizontalement et verticalement), les menuiseries doivent être du même type sur l'ensemble des baies identiques.
- Les menuiseries qui participent à l'image de l'ensemble d'un édifice doivent conserver ou retrouver ce caractère, notamment la finesse des sections utilisées. Elles doivent chacune être d'une seule couleur sur une même façade, toutefois les portes cochères et devantures peuvent avoir des couleurs plus soutenues.
- Le dessin des petits bois qui compartimentent les baies doit être préservé.
- Les volets roulants sont interdits.

10.7.6. Détails et ornementation : sauf nécessité technique, les détails constitutifs de l'ensemble architectural doivent être préservés, ou restitués notamment les balcons, les modénatures, les sculptures et tous les ornements, les épis de toiture, les souches de cheminée, et tous les éléments de terre-cuite décoratifs, les portes, les portails.

10.8. Dispositions particulières relatives aux ouvrages, installations ou travaux visant à l'exploitation des énergies renouvelables ou aux économies d'énergie.

En application du Grenelle 2 (décret du 29 février 2012) : il est prévu un « dispositif dérogatoire » relatif au patrimoine recensé et pour les constructions repérées au plan de zonage.

Le patrimoine architectural répertorié et mentionné au plan de zonage (catégories exceptionnel, remarquable, intéressant, rural et Grand Patrimoine), bénéficie de conditions restrictives d'application de l'article 12 de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les

constructions concernant des bâtiments et éléments de paysage identifié au PLU suivant les prescriptions énoncées dans le présent règlement..

10.8.1. Capteurs solaires thermiques par panneaux, capteurs solaires photovoltaïques, panneaux, tuiles ou ardoises solaires :

- Bâti répertorié en 1^{ère}, 2^{ème}, 4^{ème} et 5^{ème} catégorie : les installations en ajout sur les bâtiments mentionnés au plan règlementaire sont interdites en façades et toitures.
- Bâti répertorié en 3^{ème} catégorie : les installations en ajout sont interdites en façades et toitures visibles depuis l'espace public.
- Lorsqu'ils sont admis, en toitures en pentes, les panneaux solaires doivent être installés et intégrés dans la couverture, suivre la même pente que celle-ci, sans aucune saillie du matériau de couverture qu'ils prolongent.
- Les panneaux solaires conserveront le rythme donné par les ouvertures existantes pour éviter tout « mitage » et pour ne pas clairsemer le toit d'éléments isolés.
- Les panneaux solaires devront être installés en partie basse du pan de toiture sans dépasser la ligne médiane du pan, voire dans certains cas le tiers inférieurs.
- Lorsque la couverture est une terrasse, l'installation d'une membrane photovoltaïque au sol de terrasse est admise à conditions que le dispositif ne soit pas visible depuis l'espace public.
- Le cadre des panneaux solaires doit être de teinte sombre ou divers gris, mate et non réfléchissant.
- On privilégiera la pose des panneaux sur les bâtiments annexes.

10.8.2. Doublage extérieur des façades et toitures et isolation extérieure :

- Le doublage des façades des bâtiments mentionnés au plan règlementaire est interdit.
- Bâti répertorié en 1^{ère}, 2^{ème}, 4^{ème} et 5^{ème} catégorie : l'isolation thermique par l'extérieur modifiant l'aspect extérieur de la construction est interdite.
- Bâti répertorié en 3^{ème} catégorie : l'isolation thermique par l'extérieur modifiant l'aspect extérieur de la construction est interdite sur les façades réalisées en pierre naturelle ou en brique prévues pour être apparentes et visibles depuis les voies ou emprises publiques.

10.8.2. Menuiseries étanches : menuiseries de fenêtres et volets :

- Bâti répertorié en 1^{ère}, et 4^{ème} catégorie : Lorsque la menuiserie doit être renouvelée, elle doit être identique à celle déposée, tant en termes de forme que de matériaux.
- Bâti répertorié en 2^{ème} et 5^{ème} catégorie : Lorsque la menuiserie doit être renouvelée, la nouvelle menuiserie doit présenter un aspect similaire à la menuiserie déposée ou au modèle correspondant au type d'immeuble suivant son époque.
- Bâti répertorié en 3^{ème} catégorie : En cas de renouvellement de menuiseries qui se traduirait par une modification de leur aspect (matériau, forme, partage de la baie, section des bois) le renouvellement doit se faire sur l'ensemble de la façade ou la partie de la façade dont l'aspect présente une cohérence architecturale (façades ordonnancées).

10.8.3. Les éoliennes de toitures ou sur mat : leur installation est interdite.

10.8.4. Les citernes : Les citernes destinées à recueillir l'eau pluviale ainsi que les installations similaires doivent être implantées de manière à ne pas être visibles de l'espace public ou être inscrites dans un ouvrage en harmonie avec l'aspect de la construction principale.

10.8.5. Les pompes à chaleur : les ouvrages techniques des pompes à chaleur ainsi que les installations similaires doivent être implantés de manière à ne pas être visibles de l'espace public. Ils doivent s'inscrire dans la construction ou être intégrés dans une annexe située en dehors de l'espace libre entre la façade sur rue et l'alignement, lorsqu'il existe.

Article UA-11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

11.1. Dispositions générales

11.1.1. Pour les constructions neuves et pour les extensions ou surélévations soumises à permis de construire, les exigences suivantes devront être respectées :

Critère d'Analyse	Prescriptions
Bbio : Besoin bioclimatique conventionnel en énergie d'un bâtiment pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage artificiel. Il traduit les efforts architecturaux réalisés pour réduire les consommations énergétiques.	$Bbio < Bbio \text{ max} - 10 \%$
Cep : 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.	$Cep < Cep \text{ max} - 10 \%$

Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords de construction

Article UA-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

12.1. Dispositions générales

12.1.1. Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement). Les éléments paysagers et les plantations d'intérêt préexistants, en particulier les arbres, doivent être au maximum conservés sous réserve de leur bon état phytosanitaire.

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

12.2. Espaces libres

12.2.1. Au moins 10% de la surface de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine-terre.

12.2.2. Au moins 15% de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en surface non imperméabilisée.

12.3. Plantations et aménagements paysagers

12.3.1. Un arbre est imposé pour 100 m² d'espaces libres (arbre(s) existant(s) conservé(s) ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être répartis sur le terrain et plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à 1,5 mètre de côté.

- 12.3.2. Pour plusieurs arbres plantés en alignement, on privilégiera autant que possible les fosses en tranchées filantes et les pieds d'arbres continus et végétalisés.
- 12.3.3. La plantation arborée doit être composée d'espèces indigènes à la région Ile-de-France.
- 12.3.4. La plantation d'espèces invasives est interdite. Il est recommandé de ne pas conserver les espèces invasives existantes sur le terrain.
- 12.3.5. Aucun exhaussement de sol au-delà de 30 cm n'est autorisé au-dessus du collet (base du tronc au niveau du sol) d'un arbre conservé pour la prise en compte du 12.3.1.
- 12.3.6. Aucun affouillement de sol n'est autorisé dans un rayon de 3 mètres autour du collet (base du tronc au niveau du sol) d'un arbre conservé pour la prise en compte du 12.3.1.

12.4. Plantations des aires de stationnement à l'air libre

- 12.4.1. A partir de 5 places stationnement, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement (cette règle s'entend en addition au 12.3.1.). Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.
- 12.4.2. Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1 000 m². Lorsque leur surface excède 2 000 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives. Chaque « secteur » ainsi délimité ne devra pas avoir une superficie supérieure à 500 m².
- 12.4.3. La fosse des arbres plantés sur les aires de stationnement devra mesurer au minimum 1,5 mètre de côté et 2 mètres de profondeur.

12.5. Dispositions particulières

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

Article UA-13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

13.1. Dispositions générales

- 13.1.1. Il est recommandé d'assurer la continuité entre les espaces verts créés et les espaces verts des terrains voisins, notamment lorsqu'il s'agit d'espaces d'intérêt écologique et/ou paysagers protégés » repérés sur le plan de zonage.

13.2. Les alignements d'arbres protégés et les arbres remarquables

- 13.2.1. L'abattage, l'élagage et toute autre atteinte à l'intégrité de ces arbres (racines etc...) est interdit, sauf en cas de risque pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre.
- 13.2.2. En cas d'abattage d'un arbre remarquable, une compensation est exigée par la plantation d'un arbre de développement équivalent.

- 13.2.3. En cas d'abattage d'arbres situés dans un alignement d'arbres protégés, une compensation respectant au mieux l'alignement est exigée par la plantation d'arbres à développement équivalent, à raison du même nombre d'arbres que ceux qui ont été abattus, sauf en cas d'impossibilité technique.
- 13.2.4. Aucune construction ne peut être implantée à moins de 4 mètres du collet (base du tronc au niveau du sol) d'un arbre remarquable.

13.3. Lisières forestières identifiées

- 13.3.1. Les clôtures situées au sein de la bande matérialisée sur le plan, devront être réalisées en grillage à large maille (15cm X 15cm). Les murs et murets sont interdits dans ces espaces.
- 13.3.2. Aucune construction n'est autorisée dans la bande matérialisée sur le plan, à l'exception des installations légères, facilement démontables, et nécessaires l'entretien du site (abris de jardin par exemple). Il est autorisé un local maximum par unité foncière, d'une emprise au sol maximale de 5 m² par terrain et d'une hauteur totale n'excédant pas 2,50 mètres.
- 13.3.3. Un accès au terrain peut être aménagé dans la lisière, si aucune autre solution n'est possible. Dans ce cas le chemin d'accès devra rester perméable, ni cimenté, ni bitumé.
- 13.3.4. Il est préconisé de réaliser des plantations de différentes strates : herbacée, buissonnante, arbustive et arborée.

Article UA-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

14.1. Dispositions générales

- 14.1.1. Toute construction, installation ou aménagement doit respecter le règlement communal d'assainissement.
- 14.1.2. En cas de rejet dans le réseau public et pour les projets dont la superficie nouvellement imperméabilisée est supérieure à 20 m², la création d'un ou plusieurs dispositifs de gestion quantitative des eaux pluviales est obligatoire.
- 14.1.3. Au moins 15% de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en surface non imperméabilisée.
- 14.1.4. Les espaces végétalisés sur dalle comportant au moins 60 cm d'épaisseur de terre végétale sont assimilables aux surfaces non imperméabilisées, s'ils ne sont pas affectés au stationnement.
- 14.1.5. Les eaux de lessivage des parcs de stationnement, chaussées, aires de services, de manœuvre ou d'activités d'une surface cumulée supérieure à 200 m² d'un seul tenant, doivent faire l'objet de prétraitement (dessablage et/ou déshuilage et/ou séparateur d'hydrocarbures) avant déversement dans le réseau public.
- 14.1.6. Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection du milieu naturel.

Sous-section 2.4. : Stationnement

Article UA-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

Champ d'application

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.

Les rampes d'accès aux garages ou sous-sols des logements individuels peuvent supporter une ou plusieurs place(s) de stationnement, lorsque leur pente est inférieure ou égale à 10%.

Le calcul des places de stationnement sera effectué dès la première tranche entamée de surface de plancher et en arrondissant le résultat obtenu par application de la norme.

Les places commandées sont prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places à réaliser à conditions :

- d'être exclusivement liées à la sous-destination logement ;
- que les places non commandées représentent au moins une place par logement ;
- que chaque place commandée ne soit accessible que par une place non commandée ;
- qu'il n'y ait pas plus d'une place commandée par place non commandée.

15.1. Dispositions générales

15.1.1. Dimensions et réalisation des places de stationnement des automobiles

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après, ou, à défaut, l'ensemble des aires de stationnement et de leurs accès doivent être conformes à la norme AFNOR NF P 91-120.

Les places créées ou réaménagées, ainsi que les boxes et garages, doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

En cas de stationnement en bataille / perpendiculaire :

- Longueur : 5 mètres
- Largeur : 2,50 mètres
- Dégagement : 5 mètres

En cas de stationnement en épi

- Longueur : 5,15 mètres pris perpendiculairement à la voie ;
- Largeur : 2,25 mètres
- Dégagement : 4 mètres

En cas de stationnement longitudinal :

- Longueur : 5 mètres
- Largeur : 2 mètres
- Dégagement : 3,5 mètres

15.1.2. Cheminements d'accès aux aires de stationnement

Ils ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 4 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%. Au-delà, la pente maximale admise pour les rampes est de 18%.

Pour les courbes, le rayon de courbure extérieur de la rampe à sens unique, ou le rayon de courbure extérieur de la voie intérieure dans les cas d'une rampe à double sens, ne peut être inférieur à 8,50 m. Ce rayon est mesuré en projection horizontale. Pour une rampe à double sens, une largeur de 5,00 m minimum devra être respectée.

15.1.3. Normes de stationnement des automobiles

La suppression de place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que toute place supprimée soit récréée sur le terrain.

Les places de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher ou au prorata du nombre de logements ou de chambres.

Dans certains cas, la norme est différente pour les projets inscrits à moins de 500 mètres d'une gare du réseau ferré d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, secteurs repérés sur le plan de zonage et dénommé « **ZONE 1** ».

Destination de la construction	Norme Plancher (le minimum exigé)	Norme Plafond (maximum réalisable)
Logement	2 places par logement et 1 place par logement en zone 1	Pas de norme plafond
Logement social	1 place par logement et 0,5 place par logement en zone 1	Pas de norme plafond
Bureaux	1 place pour 55 m ² de surface de plancher	Pas de norme plafond Zone 1 : 1 place pour 45 m ² de surface de plancher
Restauration	1 place pour 60 m ² de surface de plancher	Pas de norme plafond.
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 40 m ² de surface de plancher	Pas de norme plafond.

Entrepôt	1 place pour 500 m ² de surface de plancher	Pas de norme plafond
Commerce de gros	1 place pour 100 m ² de surface de plancher	Pas de norme plafond.
Industrie	1 place pour 200 m ² de surface de plancher	Pas de norme plafond.
Centre de congrès et d'exposition	1 place pour 25 m ² de surface de plancher	Pas de norme plafond
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Etablissements d'enseignement Autres équipements recevant du public	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).	Pas de norme plafond

15.1.4. Normes de stationnement des deux-roues motorisés

Pour toute construction à destination de bureau supérieure à 500 m² de surface de plancher, il est exigé une aire de stationnement pour deux-roues motorisés dont la surface, calculée au prorata de la surface de plancher pour ces destinations, ne peut être inférieure à 1 % de la surface de plancher, avec un minimum de 5 m².

15.1.5. Normes de stationnement des vélos

Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux-roues non motorisés. Elles doivent être :

- couvertes, exclusivement réservées aux vélos, sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroche, facilitant la performance des systèmes d'antivol ;
- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions ;
- situées en rez-de-chaussée, ou à défaut en extérieur sur la parcelle.

Lorsqu'une surface de stationnement vélos est exigible, les espaces dédiés seront d'au minimum 10 m² de surface unitaire.

Pour toute construction à partir d'une surface supérieure à 200 m² de surface de plancher, il est exigé une surface minimale de locaux pour les vélos, calculée au prorata de la surface créée suivante :

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum)
Logement/Logement social	1,5% de la surface de plancher

Bureaux	1,5% de la surface de plancher
Restauration	1,5% de la surface de plancher
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1,5% de la surface de plancher
Commerce de gros	1 aire de 3 m ² par tranche de 500 m ² de surface de plancher
Industrie	1 aire de 3 m ² par tranche de 500 m ² de surface de plancher
Entrepôt	1 aire de 3 m ² par tranche de 1 000 m ² de surface de plancher
Centre de congrès et d'exposition	1 place (1,5 m ²) / 25 m ² de surface de plancher
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Autres équipements recevant du public	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)
Etablissements d'enseignement	1 place (1,5 m ²) pour 10 élèves

15.1.6. Réalisation d'aires de stationnement pour les livraisons

Les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention pour les livraisons doivent être réalisés sur les emprises privées.

Une aire de stationnement pour les livraisons doit être prévue pour les constructions neuves dont la surface de plancher totale atteint les seuils ci-dessous :

- Pour les constructions de plus de 1 000 m² de surface de plancher à destination de commerce de détail et artisanat et de bureaux ;
- Pour les constructions de plus de 200 m² de surface de plancher à destination d'entrepôts et de commerce de gros ;

L'aire doit être facilement accessible depuis le domaine public et avoir les caractéristiques minimales suivantes :

- Largeur : 3,5 mètres ;
- Longueur : 8 mètres ;
- Hauteur : 4,2 mètres.

15.2. Dispositions particulières

- 15.2.1. Les rampes d'accès aux espaces de stationnement de plus de 10 places doivent permettre le croisement de véhicules au sein de l'unité foncière afin d'éviter l'attente sur le domaine public. Pour ce faire, ces rampes devront prévoir, immédiatement après l'alignement, un espace permettant le stockage de 10 mètres linéaires.
- 15.2.2. La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de réhabilitation, restauration surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à usage d'habitation et régulièrement édifiée à la date du 6 novembre 2010, à conditions :
- qu'il ne soit pas créé plus de 25 m² de surface de plancher ;
 - que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.

Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter les dispositions du présent article.

Section 3 : Equipements et réseaux

Article UA-16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques

16.1. Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées

- 16.1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le terrain ou sur un terrain voisin.
- 16.1.2. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- 16.1.3. Les nouvelles voies en impasse (desservant au moins deux unités foncières) d'au moins 50 m ou la prolongation d'une voie en impasse existante portant la longueur de la voie à plus de 50 mètres doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de défense incendie puissent faire demi-tour.
- 16.1.4. Pour toute opération soumise à permis d'aménager (PA), la largeur minimale des nouvelles voies est portée à 8 mètres, dont 5,5 mètres de chaussée, pour toute voie supportant une circulation automobile de toute opération d'ensemble de plus de trois logements.
- 16.1.5. Des conditions de desserte différentes peuvent être admises pour les projets d'extension, de restauration ou de réhabilitation de constructions existantes, s'il n'est pas créé de nouveau logement.

16.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- 16.2.1. L'ensemble des places de stationnement aménagées sur le terrain doit être desservi par une entrée unique depuis la voie de desserte. Cette entrée doit respecter une largeur maximale de 5,5 mètres. Lorsque l'unité foncière est desservie par plusieurs voies, une seconde entrée peut être aménagée sur une autre voie de desserte.

16.2.2. Lorsque la voie de desserte a une largeur inférieure à 8 mètres, l'accès doit avoir une ouverture de 5,5 mètres à l'alignement. La largeur de l'accès peut être ramenée à 3 mètres à 1,5 mètres en recul de l'alignement comme il est figuré sur le croquis de l'article 9.1.7.

16.2.3 La largeur de cet accès peut être inférieure à 3 mètres en cas d'extension d'une construction existante régulièrement édifiée à la date du 6 novembre 2010 et à condition de ne pas créer de logement supplémentaire.

16.2.4. L'emplacement des nouveaux accès carrossables doit tenir compte :

- du risque éventuel pour la circulation et la sécurité des usagers de l'espace public ou des personnes utilisant ces accès. La sécurité des usagers doit être appréciée compte tenu de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ;
- des alignements d'arbres sur la voie publique et autres espaces paysagers ou d'intérêt écologique, afin d'assurer le maintien de leur bon état phytosanitaire ;
- des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de la voie ;
- des accès existants sur les parcelles limitrophes, afin de limiter l'impact sur l'espace public.

Article UA-17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

17.1. Alimentation en Eau potable

17.1.1. Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable ;

17.1.2. Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

17.2. Assainissement des eaux usées

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

17.2.2. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées conformément au règlement d'assainissement de collecte des eaux usées.

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

17.3. Assainissement des eaux pluviales

17.3.1. Le projet devra être conforme aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement.

17.4. Assainissement des eaux claires (rejets de pompes à chaleur, eaux de refroidissement, etc.)

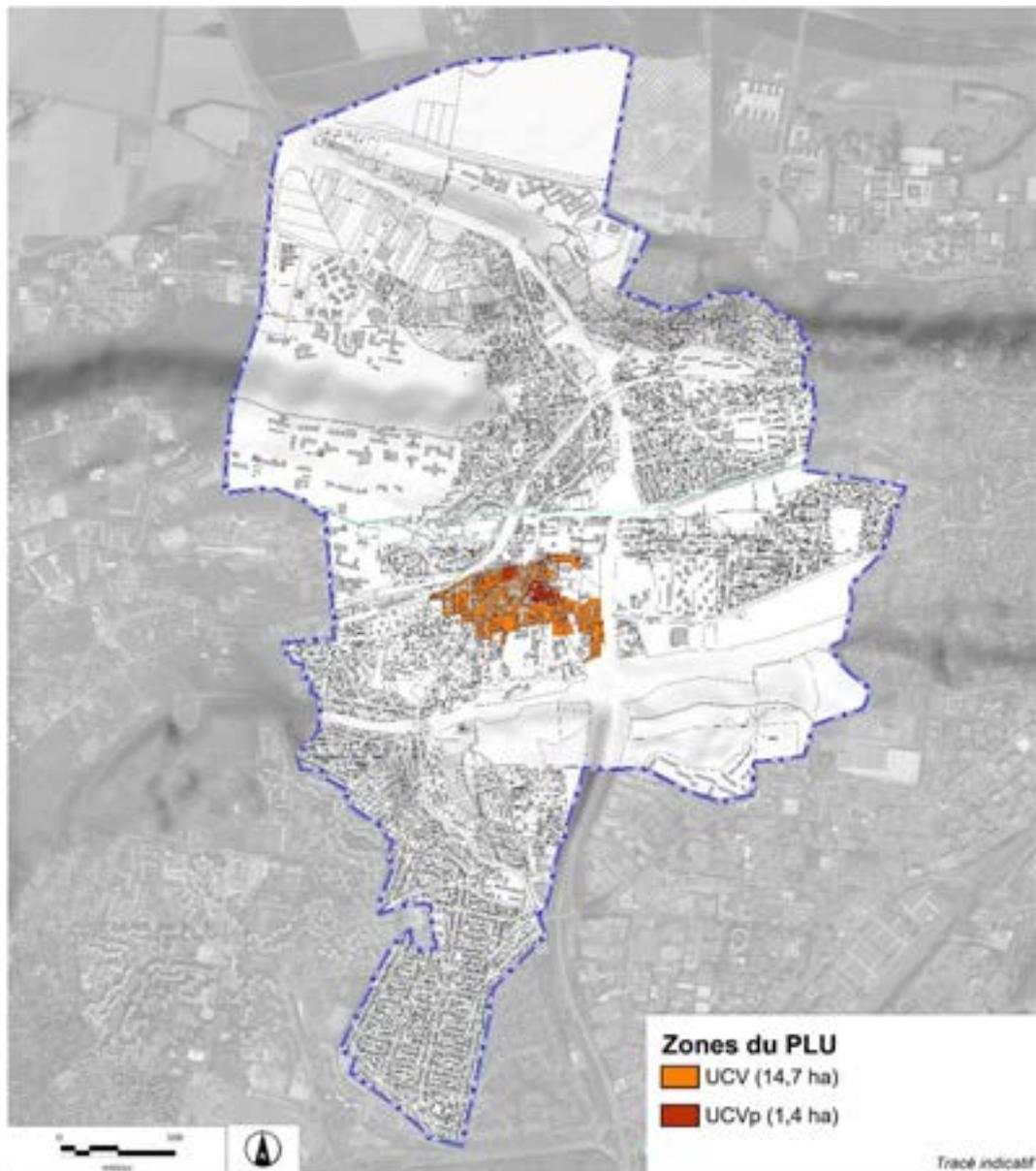
17.4.1. Le déversement des eaux claires dans les réseaux d'assainissement collectif des eaux usées ou pluviales est interdit.

17.5. Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie

- 17.5.1. Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.
- 17.5.2. Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.
- 17.5.3. A l'exception des extensions de construction ne créant pas de logements ou de superficie de bureaux supplémentaires, toute nouvelle construction doit être desservie par les réseaux de communication électronique à très haut débit ou disposer des fourreaux d'attente de connexion.

ZONE UCV

Il s'agit du centre-ville d'Orsay qui se caractérise par un tissu bâti continu et à l'alignement et qui concentre les activités de commerce et de services. Elle comprend un secteur UCVp correspondant aux secteurs de projet.



Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article UCV-1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions à destination de commerce de gros, d'industrie et de centre de congrès et d'exposition ;
- Les constructions à destination d'équipements sportifs ;
- Les constructions à destination d'habitation mono-orientées vers le Nord et celles mono-orientées vers la RN118 dans une bande de 200 mètres depuis l'axe de la voie ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou à autorisation, et celles soumises à déclaration lorsqu'elles constituent un atelier de réparation et d'entretien de véhicules à moteur ;
- La création de terrain de camping et de parc résidentiel de loisirs ainsi que l'aménagement de terrain destiné à l'hivernage des caravanes et des résidences mobiles ou démontables ;
- L'installation permanente de caravanes, de résidences mobiles ou démontables, d'habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public.
- L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, acoustiques ou olfactives pour le voisinage.

Article UCV-2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

Les constructions, les aménagements, les installations et les travaux énumérés ne sont autorisés que dans le cadre du respect des conditions et des limitations décrites.

- Les constructions à destination d'entrepôt, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - être nécessaires à une construction à destination d'artisanat et commerce de détail autorisée dans la zone ;
 - créer une surface de plancher inférieure à celle à destination d'artisanat et commerce de détail.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - correspondre à des activités nécessaires aux besoins des habitants ou usagers de la zone ;
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ;
 - qu'il n'en résulte pas de danger ou de nuisance pour le voisinage ;
 - d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.
- Les antennes relais sous conditions et dans les limites suivantes :

- s'intégrer dans paysages et l'environnement et respecter les dispositions de la charte relative aux antennes relais figurant en annexe du règlement ;
 - être située en dehors du périmètre d'une construction classée ou inventoriée au titre de la législation sur les monuments historiques et hors sites inscrits et classés ;
 - limiter la multiplication des supports en se servant des installations existantes le cas échéant (mutualisation entre opérateurs).
- Les affouillements et exhaussements des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - être situés dans l'emprise des constructions autorisées ;
 - ou être nécessaires à l'accès aux places de stationnement en sous-sol ;
 - dans les autres cas, être inférieurs à 1,2 mètre de hauteur et de profondeur par rapport au terrain existant avant travaux et concerner au plus 10% de l'unité foncière.

Article UCV-3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Les programmes de logements réalisés sur une même unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, en un seul ou en plusieurs bâtiments, et qui portent, après projet, sur une surface de plancher totale supérieure à 400 m² à usage d'habitation (y compris les surfaces affectées aux circulations : hall, couloirs, paliers) ou qui se composent de 6 logements au moins ne sont autorisés que s'ils comportent au minimum 30% de surface de plancher destinée à des logements locatifs sociaux.

En rez-de-chaussée des constructions implantées à l'alignement des voies bordées par un « Linéaire de diversité commerciale » repéré sur les plans de zonage, ne sont autorisés que les changements de destination ou la création de locaux aux destinations :

- Artisanat et commerces de détail
- Restauration
- Activité de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

Article UCV-4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent en référence aux :

- voies publiques existantes ou projetées, y compris les places, les venelles, les sentes et les chemins incluant celles et ceux réservés à la circulation piétonne et cycliste ;
- emprises publiques circulables : voies ferrées, cours d'eau domaniaux, jardins et parcs publics ainsi que les parcs de stationnement publics.

Au titre du présent règlement, les voies privées même ouvertes à la circulation sont exclues du champ d'application de l'article. Elles relèvent donc de l'article 5 ainsi que les emprises publiques non librement circulables (écoles, terrains de sport, bâtiments administratifs divers, ...).

Par ailleurs, ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve du respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- les balcons et les perrons non clos ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants au 06/11/2010 et régulièrement édifiés implantés en recul, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 30 cm d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions.

4.1. Dispositions générales

4.1.1. Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques sans préjudice de la disposition 9.1.2.

4.1.2. Un recul exceptionnel pourra être autorisé dans le but de préserver un élément architectural ou végétal remarquable.

4.1.3. Il ne peut être autorisé de constructions en sous-sol au-delà de l'alignement (sous l'espace public).

4.2. Dispositions particulières

4.2.1. Pour les constructions existantes au 06/11/2010 et régulièrement édifiées ne respectant pas les dispositions générales définies à l'article UCV-4, les surélévations et extensions sont autorisées dès lors qu'elles respectent les autres articles du présent règlement et sans que l'éventuel recul existant ne soit augmenté.

4.2.2. Les saillies traditionnelles telles que balcons et débords de toiture sont admises en surplomb des emprises publiques dès lors qu'elles se situent à 3,5 mètres au-dessus du niveau de l'emprise publique et qu'elles présentent un débord sur l'emprise publique au plus égal à 1 mètre sans dépasser la largeur du trottoir.

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

Article UCV-5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des unités foncières, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 4.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants au 06/11/2010, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 30 cm d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès et à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm par rapport au terrain existant avant travaux ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au terrain existant avant travaux.

5.1. Dispositions générales

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

5.1.2. En cas de retrait :

- celui-ci doit être au moins égal à la moitié de hauteur de la construction ($L \geq H/2$), avec un minimum de 2,5 mètres.
- en cas de vue réalisée sur la façade en retrait, le retrait doit être au moins égal à la hauteur de la construction ($L \geq H$), avec un minimum de 8 mètres.

La hauteur de la construction est mesurée à l'égout du toit ou à la hauteur du linteau de la vue la plus haute, si celle-ci est située au-dessus de l'égout. Tous les égouts, acrotères et linteaux doivent échapper au prospect défini.

5.1.3. Les annexes implantées en retrait respecteront une distance de retrait au moins égale à 2 mètres.

5.1.4. Les aires de stationnement doivent être réalisées en retrait des limites séparatives avec un minimum de 2 mètres, sauf si le fonds voisin est protégé des nuisances par un mur plein d'au minimum 1,2 mètre de haut.

5.1.5. Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif peuvent être implantés sur les limites séparatives ou en retrait d'au moins 2 mètres.

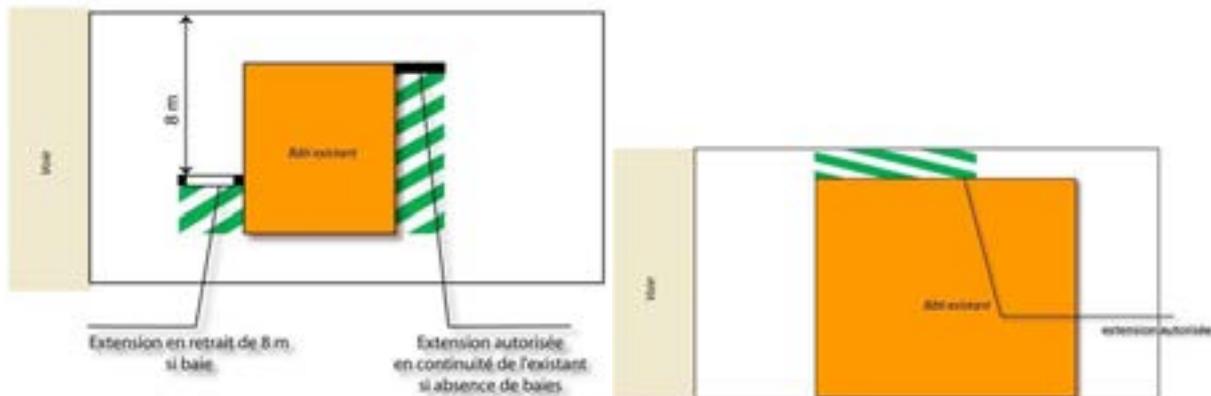
5.2. Dispositions particulières

5.2.1. Lorsque la limite séparative est aussi une limite de la zone UH ou de zone UP, les façades en limite séparative doivent être d'une longueur inférieure à 13 mètres et être distantes entre elles d'au moins 10 mètres.

5.2.2. Construction voisine située en zone UH ou UP et implantée en limite séparative : s'il existe une construction implantée sur la limite séparative formant limite de zone sur le terrain contigu, une façade de la nouvelle construction implantée en limite séparative (le cas échéant) doit être adossée à la construction existante sans en dépasser le gabarit.

5.2.3. Pour les constructions existantes et régulièrement édifiées au 06/11/2010 implantées avec un retrait moindre à celui imposé, les modifications et/ou extensions sont autorisées à condition que :

- les vues nouvellement créées soient implantées au minimum à 8 mètres de la limite séparative la plus proche ;
- si l'extension ne s'implante pas en limite séparative, la distance par rapport à la limite séparative latérale ne soit pas diminuée ;



5.2.4. Les façades équipées d'éléments produisant des nuisances tels que les ventilateurs de climatiseur ou pompes à chaleur doivent respecter les mêmes dispositions que les façades avec vues.

5.2.5. En application des dispositions de l'article L.471-1 du code de l'Urbanisme, le recours à la cour commune est possible. Dans ce cas, les dispositions de l'article UCV-6 s'appliquent.

Article UCV-6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Champ d'application

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants au 06/11/2010, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 30 cm d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès.

6.1. Dispositions générales

6.1.1. Lorsque les constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à 16 mètres.

6.1.2. La distance minimale entre une construction principale et une construction annexe est fixée à 3 mètres.

6.1.3. Les façades équipées d'éléments produisant des nuisances tels que les ventilateurs de climatiseur ou pompes à chaleur doivent respecter les mêmes dispositions que les façades avec vue(s).

6.2. Dispositions particulières

6.2.1. Il n'est pas fixé de règle :

- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- entre deux constructions annexes ;
- pour les travaux (réhabilitation, rénovation) réalisés sur les façades de constructions existantes et régulièrement édifiées, à condition de ne pas créer de nouvelles vues à moins de 8 mètres de la façade en vis-à-vis ;
- pour les ouvrages techniques.

6.2.2. Dans le cas de constructions existantes au 06/11/2010, régulièrement édifiées et implantées avec un retrait moindre à celui imposé aux dispositions générales du présent article, les modifications et/ou extensions sont autorisées à condition que les vues nouvellement créées soient implantées au minimum à 8 mètres du point le plus proche de la façade en vis-à-vis.

Article UCV-7 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

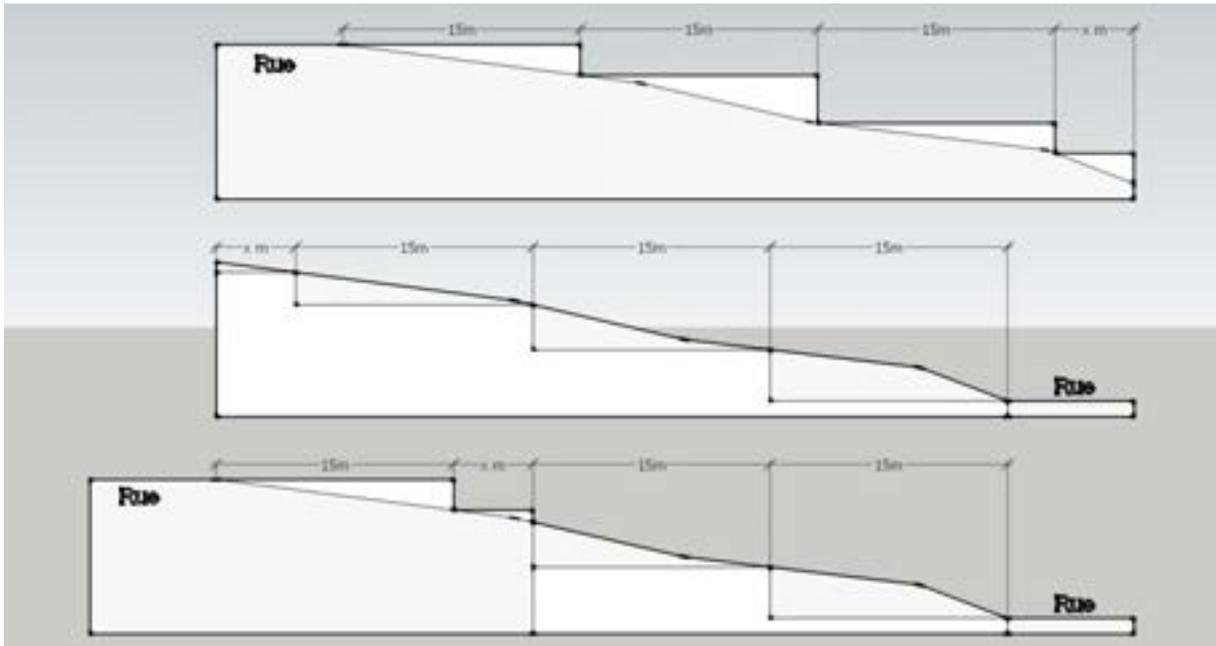
Article UCV-8 : Hauteur des constructions

Champ d'application

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

- Les souches de cheminées ;
- Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,5 mètre de hauteur comptée à partir du point culminant du bâtiment sur lequel ils prennent place ;
- Les garde-corps dans la limite de 1,2 mètre et à condition d'être traités à claire-voie.

Le niveau de référence pour la mesure de hauteur est celui de la voie de desserte du terrain pour le 1^{er} plateau de 15 mètres de profondeur et celui du terrain existant avant travaux pour les plateaux de 15 mètres de profondeur suivants. Dans le cas de terrains traversants, la tranche de 15 mètres (ou moins) servant de jonction entre le niveau haut et le niveau bas est prise au regard de la rue la plus basse. Les schémas suivants illustrent cette définition.



8.1. Dispositions générales

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

8.1.2. La hauteur maximale à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère est fixée à 9 mètres.

8.1.3. En secteur UCVp, la hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres.

8.1.4. En secteur UCVp, la hauteur maximale à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère est fixée à 12 mètres.

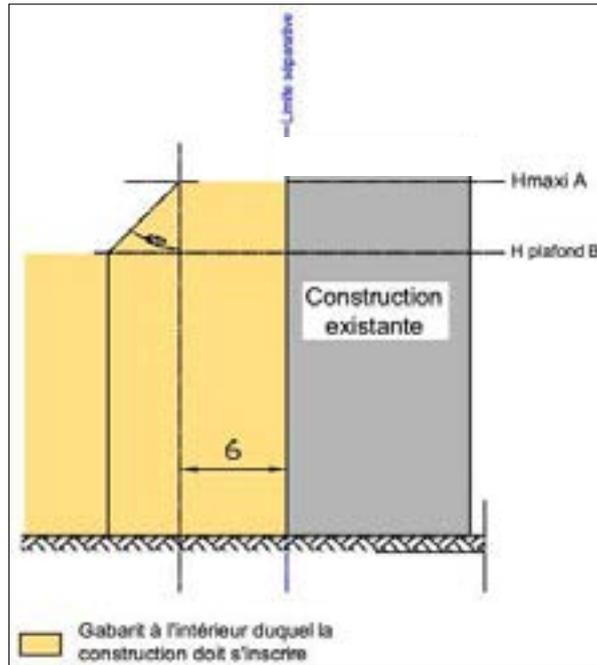
8.1.5. Les garde-corps de sécurité inférieurs à 1,2 mètres ne sont pas constitutifs d'un acrotère lorsqu'ils sont réalisés à claire-voie et posés en retrait d'au moins 50 cm de l'acrotère.

8.2. Dispositions particulières

8.2.1. S'il existe une construction implantée sur la limite séparative sur le terrain contigu d'une hauteur supérieure à celle fixée aux 8.1.1. ou 8.1.2., la nouvelle construction peut être adossée à la construction existante, à condition de ne pas en dépasser le gabarit.

La hauteur maximale des constructions en vis-à-vis de la limite doit s'inscrire dans un gabarit délimité parallèlement à la limite par :

- une horizontale d'une hauteur (A) égale à la hauteur de la construction voisine en limite séparative
- une verticale à 6 mètres de la limite séparative,
- une oblique inclinée à 45°,
- et la ligne horizontale (B) de 12 mètres (voir croquis).



8.2.2. Lorsque la limite séparative est également une limite de la zone UH ou UP, dans une bande de 8 mètres par rapport à cette limite séparative, la hauteur maximale est limitée à 10 mètres et la hauteur à l'égout ou à l'acrotère à 7 mètres.

8.2.3. Pour les constructions ou parties de constructions dont le rez-de-chaussée est destiné à un usage commercial, les hauteurs fixées aux 8.1.1. et 8.1.2. sont majorées de 50 cm.

8.2.4. Pour les constructions ou parties de constructions dont la partie supérieure est traitée en attique ou toiture à pentes (toiture Mansart exclue), la hauteur maximale fixée au 8.1.1. est majorée d'1 mètre, à condition de réaliser une toiture à pente d'au minimum 15°. Les dispositions 8.2.3 et 8.2.4. son cumulables dans la limite d'1 mètre.

8.2.5. Les dispositions fixées au 8.1.1. ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Article UCV-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures

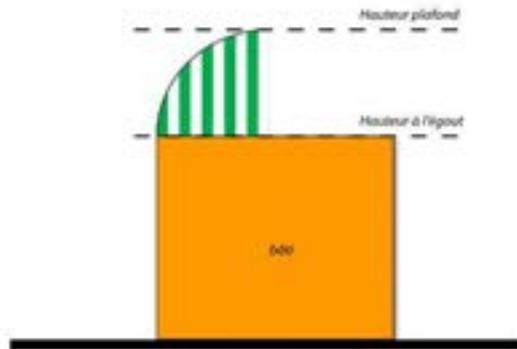
9.1. Dispositions générales

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

9.1.1. Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti. Cette intégration doit respecter la végétation existante, le site bâti ou non et le relief naturel du terrain.

9.1.2. Composition générale :

- Pour les constructions implantées à l'alignement, un recul partiel sur 1/3 du linéaire est possible pour toute construction dont le linéaire de façade est inférieur à 30 mètres, afin d'inscrire un rythme dans l'architecture de la façade. Ce recul s'établira avec une profondeur comprise entre 1 mètre et 3 mètres par rapport au plan de la partie principale de la façade et sur une hauteur minimale de 6 mètres à compter du terrain existant avant travaux.
- Pour les constructions implantées à l'alignement, un recul partiel sur un maximum de 1/3 du linéaire est obligatoire pour toute construction dont le linéaire de façade est supérieur à 30 mètres, afin d'inscrire un rythme dans l'architecture de la façade. Ce recul s'établira avec une profondeur comprise entre 1 mètre et 3 mètres par rapport au plan de la partie principale de la façade et sur une hauteur minimale de 6 mètres à compter du terrain existant avant travaux.
- Les linéaires de façade supérieurs à 50 mètres sont interdits.
- Les gabarits définis ci-après s'appliquent sur au moins 50% du périmètre de chaque construction par gabarit de hauteur :



Le volume de toiture doit s'inscrire dans un gabarit défini par :

- la hauteur maximale à l'égout ou à l'acrotère ;
- la hauteur plafond ;
- un quart de cercle reliant ces deux points (cf. schéma ci-dessus).

9.1.3. Aspect des matériaux :

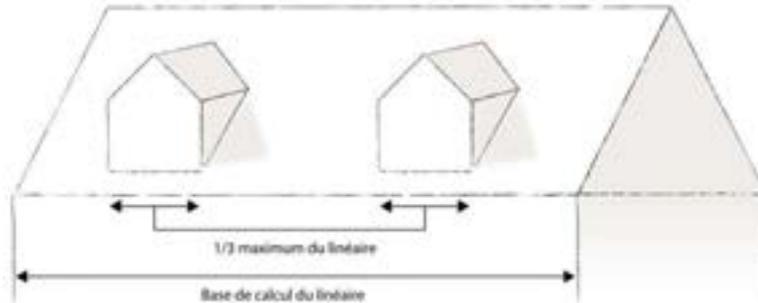
- Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.
- Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les façades extérieures des constructions et des clôtures.
- Les jointements au mortier gris autour des pierres naturelles régionales et notamment des pierres en meulière ou en grès sont interdits en façade des constructions et en clôture. Il est préconisé de mettre en œuvre des joints aériens qui sont adaptés à ce type de pierres.

9.1.4. Façades :

- Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles.
- Les façades aveugles doivent être traitées avec le même soin que les façades principales. Leur ornementation ou leur végétalisation doit être recherchée.
- Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles ni en façade ni en toiture.

9.1.5. Toitures :

- Les couvertures d'aspect tôle ondulée, papier goudronné ou fibrociment sont interdites sur les constructions principales.
- A l'exception des cheminées, qui peuvent dépasser du volume de la toiture, les édicules et ouvrages techniques tels que machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction.
- Les cheminées doivent être traitées avec des matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.
- Les lucarnes en saillie peuvent dépasser du gabarit de la construction à condition que leur longueur cumulée soit inférieure au tiers de la longueur de la façade et qu'elles ne soient pas accolées.



- Les toitures terrasses peuvent être admises à condition de correspondre au moins à l'un des cas suivants :
 - couvrir moins de 50% de l'emprise du bâtiment ;
 - faire l'objet d'un traitement végétalisé sur au moins 80% de la superficie de toiture réalisée en terrasse ;
 - être destinées à recevoir des installations de type panneaux solaires ou photovoltaïque sur au moins 80% de la superficie de toiture réalisée en terrasse ;

Dans tous les cas, le traitement des toitures-terrasses (volumes, matériaux, couleurs) doit garantir leur bonne insertion dans le site, y compris depuis les points de vue éloignés.

- Les toitures de toute nature (à pente ou non) peuvent être végétalisées.
- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...), doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions :
 - ils seront préférentiellement installés sur les constructions annexes ;
 - ils devront respecter la pente de la toiture ;
 - ils devront être encastrés dans la couverture et positionnés de préférence au plus proche de la gouttière afin de limiter leur impact visuel ;
 - ils devront s'inscrire dans le rythme des ouvertures existantes pour ne pas clairsemer le toit d'éléments isolés ;
 - le cadre devra être du même coloris que le panneau ;
 - les panneaux à tubes sont interdits.

9.1.6. Eléments techniques :

- Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Elles doivent être invisibles depuis l'espace public et seront, dans ce cas, intégrées aux murs ou réalisées à l'intérieur du bâtiment.
- Les balcons et autres éléments en surplomb doivent canaliser leurs eaux. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter

toutes salissures des façades. Les dispositifs de trop-plein visibles « pissettes » sont interdits.

- Les rampes destinées à desservir les espaces de stationnement doivent être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs. Il est préconisé d'opter pour des chemins de roulement.
- Les édicules techniques en toiture doivent respecter les hauteurs fixées à l'article 8. Ils doivent en outre, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.
- Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.
- Les coffrets d'alimentation, pompes à chaleur, VMC, et autres éléments techniques doivent être intégrés dans la composition générale de la façade des constructions à l'alignement.

9.1.7. Clôtures et portails :

- Les clôtures sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre, leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec la construction.
- A l'exception des poteaux dont la hauteur est limitée à 2,5 mètres, la hauteur totale moyenne est limitée à 2 mètres. Si la clôture comprend un mur plein, sa hauteur moyenne ne doit pas dépasser un mètre. La partie supérieure de la clôture doit être constituée :
 - d'une grille qui ne peut être opacifiée que par une haie vive ;
 - ou d'un dispositif à claire-voie ajouré sur au moins 50% de sa superficie.
- En cas de modification portant sur moins de la moitié d'une clôture existante, la partie modifiée peut conserver les caractéristiques de la partie non modifiée.
- Les portails d'accès des véhicules doivent avoir une largeur supérieure ou égale à 3 mètres. Lorsque la rue a une largeur inférieure à 8 mètres, le portail doit respecter l'une des deux dispositions suivantes :
 - avoir une largeur supérieure ou égale à 5,5 mètres à l'alignement ;
 - permettre l'inscription d'un trapèze isocèle présentant une largeur supérieure ou égale à 3 mètres et être positionné en retrait de 1,5 mètre au moins de l'alignement, avec une ouverture à l'alignement de 5,5 mètres.

Ces dispositions ne s'imposent pas en cas de réfection d'un portail existant sans réduction de sa largeur.



- La hauteur moyenne des autres clôtures ne peut excéder 2 mètres.
- La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public. Sauf impossibilité technique, elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune (notamment les hérissons), en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 cm x 15 cm, par tranche entamée de 20 mètres de linéaire de clôture.

- Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture et tenir compte de l'emplacement du futur portail.
- Les clôtures réalisées en pierres naturelles régionales du type « meulière » ou « grès » doivent être conservées. Leur destruction partielle reste possible pour la réalisation d'un accès, si aucune autre solution satisfaisante ne peut être trouvée.

9.2. Dispositions particulières

9.2.1. Restauration des bâtiments existants :

- L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des ravalements et des réhabilitations.
- Les nouveaux percements doivent s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les murs en pierres de taille prévues pour être apparentes doivent être préservés.
- Les éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, volets battants, céramique de façade, ...) doivent être conservés et restaurés.
- La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.
- Les coffrets de volets roulants ne doivent être visibles ni en façade ni en toiture

9.2.2. Extension et surélévation des bâtiments existants :

- Toute extension ou surélévation de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain en harmonie avec la construction initiale.
- Les éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, volets battants, céramique de façade, ...) doivent être conservés et restaurés.
- Les coffrets de volets roulants ne doivent être visibles ni en façade ni en toiture
- En cas d'extension d'une construction portant sur une façade dont les ouvertures comportent des volets battants, les nouvelles ouvertures réalisées dans le prolongement de la façade qui dispose de volets battants doivent également être dotées de volets battants.

Article UCV-10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti

10.1. Règles applicables aux bâtiments exceptionnels (première catégorie) :

- 10.1.1. Les immeubles dits exceptionnels doivent être maintenus. Leur suppression par démolition est interdite.
- 10.1.2. L'extension horizontale des constructions est autorisée sur les seules façades non visibles depuis l'espace public, sous réserve de leur insertion dans la composition architecturale et dans la limite d'une extension par bâtiment.
- 10.1.3. La surélévation des constructions est interdite.
- 10.1.4. La modification des formes (volume, façade, toiture et des éléments expressifs de la composition architecturale) est interdite
- 10.1.5. La création de nouvelles baies est interdite. La modification des baies existantes est autorisée seulement dans le cadre d'un remplacement à l'identique.
- 10.1.6. La suppression des détails architecturaux qui leur est propre est interdite.
- 10.1.7. La restitution d'un aspect antérieur connu et documenté sera encouragée.

10.2. Règles applicables aux bâtiments remarquables (deuxième catégorie) :

- 10.2.1. Les immeubles dits remarquables doivent être maintenus. Toutefois, leur suppression par démolition peut être autorisée partiellement à condition qu'elle n'altère ni le bâtiment ni le paysage urbain constitué.
- 10.2.2. L'extension horizontale des constructions est autorisée, sous réserve de leur insertion dans la composition architecturale et dans la limite d'une extension par bâtiment.
- 10.2.3. La surélévation des constructions est interdite.
- 10.2.4. La modification des formes (volume, façade, toiture et des éléments expressifs de la composition architecturale) est autorisée si elle n'altère pas l'aspect général et l'unité d'ensemble de la construction et à condition qu'elle ne soit pas visible depuis l'espace public.
- 10.2.5. La création de nouvelles baies et la modification des baies existantes sont autorisées sous réserve de leur insertion dans la composition du bâti et ses décors et à condition qu'elles ne soient pas visible depuis l'espace public.
- 10.2.6. La suppression des détails architecturaux est autorisée uniquement pour les transformations dont la forme s'insère dans la composition de l'édifice et son décor (alignement des baies, encadrements, moulures, décors polychromes, etc.).
- 10.2.7. La restitution d'un aspect antérieur connu et documenté sera encouragée.

10.3. Règles applicables aux bâtiments intéressants (troisième catégorie) :

- 10.3.1. Les immeubles identifiés dans le repérage patrimonial au sein de la catégorie "intéressants" doivent être au maximum respectés. Cependant leur démolition peut être autorisée dans une des conditions suivantes :
 - partiellement, dès lors que la/les façade(s) visible(s) depuis l'espace public est/sont conservée(s) ;
 - totalement, dans le cadre d'un projet visant à améliorer la situation existante et sans altérer le paysage urbain environnant.
- 10.3.2. L'extension horizontale des constructions est autorisée, sous réserve de leur insertion dans la composition architecturale si l'extension est visible depuis l'espace public et dans la limite d'une extension par bâtiment.
- 10.3.3. La surélévation des constructions est autorisée uniquement si elle n'est pas visible depuis l'espace public.
- 10.3.4. La modification des formes (volume, façade, toiture et des éléments expressifs de la composition architecturale) est autorisée si elle n'altère pas l'aspect général et l'unité d'ensemble de la construction.
- 10.3.5. La création de nouvelles baies et la modification des baies existantes sont autorisées sous réserve de leur insertion dans la composition du bâti et ses décors et à condition.
- 10.3.6. La suppression des détails architecturaux est autorisée uniquement pour les transformations dont la forme s'insère dans la composition de l'édifice et son décor (alignement des baies, encadrements, moulures, décors polychromes, etc.).
- 10.3.7. La restitution d'un aspect antérieur connu et documenté sera encouragée.

10.4. Règles applicables aux bâtiments ruraux (quatrième catégorie) :

- 10.4.1. Les immeubles dits ruraux doivent être maintenus. Leur suppression par démolition est interdite.
- 10.4.2. L'extension horizontale des constructions est autorisée sur les seules façades non visibles depuis l'espace public.
- 10.4.3. La surélévation des constructions est interdite.

- 10.4.4. La modification des formes (volume, façade, toiture et des éléments expressifs de la composition architecturale) est interdite.
- 10.4.5. La création de nouvelles baies est autorisée uniquement si elles ne sont pas visibles depuis l'espace public. La modification des baies existantes est autorisée seulement dans le cadre d'un remplacement à l'identique.
- 10.4.6. La suppression des détails architecturaux qui leur est propre est interdite.
- 10.4.7. La restitution d'un aspect antérieur connu et documenté sera encouragée.

10.5. Règles applicables aux Grand Patrimoine (cinquième catégorie) :

- 10.5.1. Les immeubles dits ruraux doivent être maintenus. Leur suppression par démolition est interdite.
- 10.5.2. L'extension horizontale des constructions est autorisée sur les seules façades non visibles depuis l'espace public, sous réserve de leur insertion dans la composition architecturale et dans la limite d'une extension par bâtiment.
- 10.5.3. La surélévation des constructions est interdite.
- 10.5.4. La modification des formes (volume, façade, toiture et des éléments expressifs de la composition architecturale) est interdite.
- 10.5.5. La création de nouvelles baies est autorisée uniquement si elles ne sont pas visibles depuis l'espace public. La modification des baies existantes est autorisée seulement dans le cadre d'un remplacement à l'identique.
- 10.5.6. La suppression des détails architecturaux qui leur est propre est interdite.
- 10.5.7. La restitution d'un aspect antérieur connu et documenté sera encouragée.

10.6. Dispositions générales pour les travaux réalisés sur des constructions existantes

- 10.6.1. Tous les travaux réalisés sur des constructions à protéger inventoriées comme patrimoine exceptionnel, remarquable ou d'habitat rural doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver ou à restaurer de ladite construction et doivent notamment :
- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, les modénatures, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ;
 - Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;
 - Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale.

10.7. Dispositions particulières relatives aux matériaux, couleurs et techniques de construction

- 10.7.1. Pour les cinq catégories, l'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques adaptées ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble.
- 10.7.2. Ces dispositions sont étendues aux clôtures des édifices mentionnées pour leur valeur patrimoniale ou urbanistique, lorsque leur aspect s'apparente à l'aspect de la construction principale (murs en pierres, claustra en béton ...).
- 10.7.3. Maçonnerie :
- La maçonnerie de petits moellons de pierre doit être enduite, sauf les pierres de taille et pierres de meulières destinées à rester apparentes.
 - Les chaînages de pierre, l'entourage des baies, les corniches, les linteaux, les bandeaux en pierre de taille ne doivent être ni enduits, ni peints à moins qu'ils ne l'aient été à l'origine de leur construction. Dans ce cas on respectera dans la mesure du possible, la texture des enduits d'origine et/ou la couleur originellement employée.

- L'ordonnancement des baies, s'il existe, doit être respecté (proportion des ouvertures plus haute que large, l'alignement des baies les unes au-dessus des autres, ou sur le même niveau horizontal)
- Les verticales dominant le rythme des façades perçues depuis l'espace public doit être respecté.

10.7.4. Couverture :

- La pente et la forme originelle des couvertures doivent être respectées. Le matériau originel de couverture (en général tuile plate) doit être respecté, ou restauré.
- Les tuiles plates sont du type « petit moule » de 65 à 80 tuiles au m², l'ardoise et la tuile à emboîtement (tuile mécanique) peuvent être admises lorsqu'elles existent. Le métal peut-être admis pour les jonctions aux toitures ou une disposition architecturale spécifique.
- Les châssis de toiture doivent être limités en nombre, s'intégrer dans l'ordonnancement des façades, et leurs dimensions ne pas excéder 0.80 m de large sur 1 m de long (en suivant la pente du rampant). Toutefois une dimension supérieure peut être admise dans le cas d'une composition architecturale adaptée à la forme et à la surface de couverture (châssis, verrières).

10.7.5. Menuiseries et ferronneries :

- Les menuiseries des portes, des fenêtres et des contrevents ou des volets, des portails, doivent présenter un aspect bois peint. Toutefois des menuiseries métalliques (structures de verrières, volets dépliant, portails) peuvent être admises lorsque leur utilisation s'adapte à des constructions représentatives de leur usage (époques, fonctions).
- Les bois qui divisent les vantaux de fenêtre doivent être maintenus ou restaurés.
- Lorsque les façades sont ordonnancées (séries de fenêtres alignées horizontalement et verticalement), les menuiseries doivent être du même type sur l'ensemble des baies identiques.
- Les menuiseries qui participent à l'image de l'ensemble d'un édifice doivent conserver ou retrouver ce caractère, notamment la finesse des sections utilisées. Elles doivent chacune être d'une seule couleur sur une même façade, toutefois les portes cochères et devantures peuvent avoir des couleurs plus soutenues.
- Le dessin des petits bois qui compartimentent les baies doit être préservé.
- Les volets roulants sont interdits.

10.7.6. Détails et ornementation : sauf nécessité technique, les détails constitutifs de l'ensemble architectural doivent être préservés, ou restitués notamment les balcons, les modénatures, les sculptures et tous les ornements, les épis de toiture, les souches de cheminée, et tous les éléments de terre-cuite décoratifs, les portes, les portails.

10.8. Dispositions particulières relatives aux ouvrages, installations ou travaux visant à l'exploitation des énergies renouvelables ou aux économies d'énergie.

En application du Grenelle 2 (décret du 29 février 2012) : il est prévu un « dispositif dérogatoire » relatif au patrimoine recensé et pour les constructions repérées au plan de zonage.

Le patrimoine architectural répertorié et mentionné au plan de zonage (catégories exceptionnel, remarquable, intéressant, rural et Grand Patrimoine), bénéficie de conditions restrictives d'application de l'article 12 de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les

constructions concernant des bâtiments et éléments de paysage identifié au PLU suivant les prescriptions énoncées dans le présent règlement..

10.8.1. Capteurs solaires thermiques par panneaux, capteurs solaires photovoltaïques, panneaux, tuiles ou ardoises solaires :

- Bâti répertorié en 1ère, 2ème, 4ème et 5ème catégorie : les installations en ajout sur les bâtiments mentionnés au plan règlementaire sont interdites en façades et toitures.
- Bâti répertorié en 3ème catégorie : les installations en ajout sont interdites en façades et toitures visibles depuis l'espace public.
- Lorsqu'ils sont admis, en toitures en pentes, les panneaux solaires doivent être installés et intégrés dans la couverture, suivre la même pente que celle-ci, sans aucune saillie du matériau de couverture qu'ils prolongent.
- Les panneaux solaires conserveront le rythme donné par les ouvertures existantes pour éviter tout « mitage » et pour ne pas clairsemer le toit d'éléments isolés.
- Les panneaux solaires devront être installés en partie basse du pan de toiture sans dépasser la ligne médiane du pan, voire dans certains cas le tiers inférieurs.
- Lorsque la couverture est une terrasse, l'installation d'une membrane photovoltaïque au sol de terrasse est admise à conditions que le dispositif ne soit pas visible depuis l'espace public.
- Le cadre des panneaux solaires doit être de teinte sombre ou divers gris, mate et non réfléchissant.
- On privilégiera la pose des panneaux sur les bâtiments annexes.

10.8.2. Doublage extérieur des façades et toitures et isolation extérieure :

- Le doublage des façades des bâtiments mentionnés au plan règlementaire est interdit.
- Bâti répertorié en 1ère, 2ème, 4ème et 5ème catégorie : l'isolation thermique par l'extérieur modifiant l'aspect extérieur de la construction est interdite.
- Bâti répertorié en 3^{ème} catégorie : l'isolation thermique par l'extérieur modifiant l'aspect extérieur de la construction est interdite sur les façades réalisées en pierre naturelle ou en brique prévues pour être apparentes et visibles depuis les voies ou emprises publiques.

10.8.2. Menuiseries étanches : menuiseries de fenêtres et volets :

- Bâti répertorié en 1ère, et 4ème catégorie : Lorsque la menuiserie doit être renouvelée, elle doit être identique à celle déposée, tant en termes de forme que de matériaux.
- Bâti répertorié en 2ème et 5ème catégorie : Lorsque la menuiserie doit être renouvelée, la nouvelle menuiserie doit présenter un aspect similaire à la menuiserie déposée ou au modèle correspondant au type d'immeuble suivant son époque.
- Bâti répertorié en 3^{ème} catégorie : En cas de renouvellement de menuiseries qui se traduirait par une modification de leur aspect (matériau, forme, partage de la baie, section des bois) le renouvellement doit se faire sur l'ensemble de la façade ou la partie de la façade dont l'aspect présente une cohérence architecturale (façades ordonnancées).

10.8.3. Les éoliennes de toitures ou sur mat : leur installation est interdite.

10.8.4. Les citernes : Les citernes destinées à recueillir l'eau pluviale ainsi que les installations similaires doivent être implantées de manière à ne pas être visibles de l'espace public ou être inscrites dans un ouvrage en harmonie avec l'aspect de la construction principale.

10.8.5. Les pompes à chaleur : les ouvrages techniques des pompes à chaleur ainsi que les installations similaires doivent être implantés de manière à ne pas être visibles de l'espace public. Ils doivent s'inscrire dans la construction ou être intégrés dans une annexe située en dehors de l'espace libre entre la façade sur rue et l'alignement, lorsqu'il existe.

Article UCV-11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

11.1. Dispositions générales

11.1.1. Pour les constructions neuves et pour les extensions ou surélévations soumises à permis de construire, les exigences suivantes devront être respectées :

Critère d'Analyse	Prescriptions
Bbio : Besoin bioclimatique conventionnel en énergie d'un bâtiment pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage artificiel. Il traduit les efforts architecturaux réalisés pour réduire les consommations énergétiques.	$B_{bio} < B_{bio\ max} - 10\ %$
Cep : 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.	$Cep < Cep\ max - 10\ %$

Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords de construction

Article UCV-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

12.1. Dispositions générales

12.1.1. Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement). Les éléments paysagers et les plantations d'intérêt préexistants, en particulier les arbres, doivent être au maximum conservés sous réserve de leur bon état phytosanitaire.

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

12.2. Espaces libres

12.2.1. Au moins 50% des espaces libres de l'unité foncière doivent être traitée en surface non imperméabilisée.

12.3. Plantations et aménagements paysagers

12.3.1. Un arbre est imposé pour 100 m² d'espaces libres (arbre(s) existant(s) conservé(s) ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être répartis sur le terrain et plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à 1,5 mètre de côté.

12.3.2. Pour plusieurs arbres plantés en alignement, on privilégiera autant que possible les fosses en tranchées filantes et les pieds d'arbres continus et végétalisés.

- 12.3.3. La plantation arborée doit être composée d'espèces indigènes à la région Ile-de-France.
- 12.3.4. La plantation d'espèces invasives est interdite. Il est recommandé de ne pas conserver les espèces invasives existantes sur le terrain.
- 12.3.5. Aucun exhaussement de sol au-delà de 30 cm n'est autorisé au-dessus du collet (base du tronc au niveau du sol) d'un arbre conservé pour la prise en compte du 12.3.1.
- 12.3.6. Aucun affouillement de sol n'est autorisé dans un rayon de 3 mètres autour du collet (base du tronc au niveau du sol) d'un arbre conservé pour la prise en compte du 12.3.1.

12.4. Plantations des aires de stationnement à l'air libre

- 12.4.1. A partir de 5 places stationnement, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement (cette règle s'entend en addition au 12.3.1.). Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.
- 12.4.2. Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1 000 m². Lorsque leur surface excède 2 000 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives. Chaque « secteur » ainsi délimité ne devra pas avoir une superficie supérieure à 500 m².
- 12.4.3. La fosse des arbres plantés sur les aires de stationnement devra mesurer au minimum 1,5 mètre de côté et 2 mètres de profondeur.

12.5. Dispositions particulières

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

Article UCV-13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

13.1. Dispositions générales

- 13.1.1. Il est recommandé d'assurer la continuité entre les espaces verts créés et les espaces verts des terrains voisins, notamment lorsqu'il s'agit d'espaces d'intérêt écologique et/ou paysagers protégés » repérés sur le plan de zonage.

Article UCV-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

14.1. Dispositions générales

- 14.1.1. Toute construction, installation ou aménagement doit respecter le règlement communal d'assainissement.
- 14.1.2. En cas de rejet dans le réseau public et pour les projets dont la superficie nouvellement imperméabilisée est supérieure à 20 m², la création d'un ou plusieurs dispositifs de gestion quantitative des eaux pluviales est obligatoire.

- 14.1.3. Au moins 50% des espaces libres de l'unité foncière doivent être traitée en surface non imperméabilisée.
- 14.1.4. Les espaces végétalisés sur dalle comportant au moins 60 cm d'épaisseur de terre végétale sont assimilables aux surfaces non imperméabilisées, s'ils ne sont pas affectés au stationnement.
- 14.1.5. Les eaux de lessivage des parcs de stationnement, chaussées, aires de services, de manœuvre ou d'activités d'une surface cumulée supérieure à 200 m² d'un seul tenant, doivent faire l'objet de prétraitement (dessablage et/ou déshuilage et/ou séparateur d'hydrocarbures) avant déversement dans le réseau public.
- 14.1.6. Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection du milieu naturel.

Sous-section 2.4. : Stationnement

Article UCV-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

Champ d'application

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.

Les rampes d'accès aux garages ou sous-sols des logements individuels peuvent supporter une ou plusieurs place(s) de stationnement, lorsque leur pente est inférieure ou égale à 10%.

Le calcul des places de stationnement sera effectué dès la première tranche entamée de surface de plancher et en arrondissant le résultat obtenu par application de la norme.

Les places commandées sont prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places à réaliser à conditions :

- d'être exclusivement liées à la sous-destination logement ;
- que les places non commandées représentent au moins une place par logement ;
- que chaque place commandée ne soit accessible que par une place non commandée ;
- qu'il n'y ait pas plus d'une place commandée par place non commandée.

15.1. Dispositions générales

15.1.1. Dimensions et réalisation des places de stationnement des automobiles

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après, ou, à défaut, l'ensemble des aires de stationnement et de leurs accès doivent être conformes à la norme AFNOR NF P 91-120.

Les places créées ou réaménagées, ainsi que les boxes et garages, doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

En cas de stationnement en bataille / perpendiculaire :

- Longueur : 5 mètres
- Largeur : 2,50 mètres
- Dégagement : 5 mètres

En cas de stationnement en épi

- Longueur : 5,15 mètres pris perpendiculairement à la voie ;
- Largeur : 2,25 mètres
- Dégagement : 4 mètres

En cas de stationnement longitudinal :

- Longueur : 5 mètres
- Largeur : 2 mètres
- Dégagement : 3,5 mètres

15.1.2. Cheminements d'accès aux aires de stationnement

Ils ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 4 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%. Au-delà, la pente maximale admise pour les rampes est de 18%.

Pour les courbes, le rayon de courbure extérieur de la rampe à sens unique, ou le rayon de courbure extérieur de la voie intérieure dans les cas d'une rampe à double sens, ne peut être inférieur à 8,50 m. Ce rayon est mesuré en projection horizontale. Pour une rampe à double sens, une largeur de 5,00 m minimum devra être respectée.

15.1.3. Normes de stationnement des automobiles

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

Les places de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher ou au prorata du nombre de logements ou de chambres.

Dans certains cas, la norme est différente pour les projets inscrits à moins de 500 mètres d'une gare du réseau ferré d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, secteurs repérés sur le plan de zonage et dénommé « **ZONE 1** ».

Destination de la construction	Norme Plancher (le minimum exigé)	Norme Plafond (maximum réalisable)
<p>Logement</p> <p>Logement social</p> <p>Hébergement pour étudiants, résidences et structures d'hébergement et de services à vocation sociale (personnes âgées, foyers divers, ...)</p>	<p>2 places par logement et 1 place par logement en zone 1</p> <p>1 place visiteur pour 5 logements à partir de 5 logements, sauf en zone 1</p> <p>1 place par logement et 0,5 place par logement en zone 1</p> <p>1 place pour 3 chambres et 1 place pour 6 chambres en zone 1</p>	<p>Pas de norme plafond</p> <p>Pas de norme plafond</p> <p>Pas de norme plafond</p>
Bureaux	1 place pour 55 m ² de surface de plancher	<p>Pas de norme plafond</p> <p>Zone 1 : 1 place / 45 m² de surface de plancher</p>
Artisanat et commerces de détail	Il n'est pas fixé de norme	Pas de norme plafond
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 30 m ² de surface de plancher	Pas de norme plafond
Restauration	Il n'est pas fixé de norme	Pas de norme plafond
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Il n'est pas fixé de norme	Pas de norme plafond
Cinéma	1 place pour 10 fauteuils	1 place pour 3 fauteuils
Entrepôt	1 place pour 500 m ² de surface de plancher	Pas de norme plafond
<p>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</p> <p>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</p> <p>Etablissements d'enseignement</p> <p>Etablissement de santé et d'action sociale</p>	<p>Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs</p>	Pas de norme plafond

Salles d'art et de spectacles	publics de stationnement à proximité...).	
Autres équipements recevant du public		

15.1.4. Normes de stationnement des deux-roues motorisés

Pour toute construction à destination d'habitation ou de bureau supérieure à 500 m² de surface de plancher, il est exigé une aire de stationnement pour deux-roues motorisés dont la surface, calculée au prorata de la surface de plancher pour ces destinations, ne peut être inférieure à 1 % de la surface de plancher, avec un minimum de 5 m².

15.1.5. Normes de stationnement des vélos et poussettes

Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux-roues non motorisés et poussettes. Elles doivent être :

- couvertes, exclusivement réservées aux vélos et poussettes, sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroche, facilitant la performance des systèmes d'antivols ;
- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions ;
- situées en rez-de-chaussée, ou à défaut en extérieur sur la parcelle.

Lorsqu'une surface de stationnement vélos et poussettes est exigible, les espaces dédiés seront d'au minimum 10 m² de surface unitaire.

Pour toute construction à partir de 4 logements pour l'habitation ou d'une surface supérieure à 200 m² de surface de plancher pour les autres destinations, ou pour toute extension créant plus de 4 logements pour l'habitation ou plus de 200 m² de surface de plancher pour les autres destinations, il est exigé une surface minimale de locaux pour les vélos et poussettes, calculée au prorata de la surface créée suivante :

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum)
Logement/Logement social	1,5% de la surface de plancher
Hébergement pour étudiants, foyers divers hors résidences personnes âgées.	1,5% de la surface de plancher
Bureaux	1,5% de la surface de plancher
Artisanat et commerces de détail	Il n'est pas fixé de norme
Hébergement hôtelier et touristique	1,5% de la surface de plancher
Restauration	Il n'est pas fixé de norme
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Il n'est pas fixé de norme
Cinéma	1 place pour 10 fauteuils

<p>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</p> <p>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</p> <p>Etablissements d'enseignement</p> <p>Etablissement de santé et d'action sociale</p> <p>Salles d'art et de spectacles</p> <p>Autres équipements recevant du public</p>	<p>Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)</p>
<p>Etablissements d'enseignement</p>	<p>1 place (1,5 m²) pour 10 élèves</p>

15.1.6. Réalisation d'aires de stationnement pour les livraisons

Les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention pour les livraisons doivent être réalisés sur les emprises privées.

Une aire de stationnement pour les livraisons doit être prévue pour les constructions neuves dont la surface de plancher totale atteint les seuils ci-dessous :

- Pour les constructions de plus de 1 000 m² de surface de plancher à destination de commerce de détail et artisanat et de bureaux ;
- Pour les constructions de plus de 200 m² de surface de plancher à destination d'entrepôts et de commerce de gros ;
- Pour les constructions de plus de 5 000 m² de surface de plancher à destination d'habitation.

L'aire doit être facilement accessible depuis le domaine public et avoir les caractéristiques minimales suivantes :

- Largeur : 3,5 mètres ;
- Longueur : 8 mètres ;
- Hauteur : 4,2 mètres.

15.2. Dispositions particulières

15.2.1. Les rampes d'accès aux espaces de stationnement de plus de 10 places doivent permettre le croisement de véhicules au sein de l'unité foncière afin d'éviter l'attente sur le domaine public. Pour ce faire, ces rampes devront prévoir, immédiatement après l'alignement, un espace permettant le stockage de 10 mètres linéaires.

15.2.2. La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de réhabilitation, restauration surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à usage d'habitation et régulièrement édifiée à la date du 6 novembre 2010, à conditions :

- qu'il ne soit pas créé plus de 25 m² de surface de plancher
- que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.

Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter les dispositions du présent article.

15.2.3. Il n'est pas exigé la création de nouvelles places de stationnement pour un changement de destination de locaux intégrés à un bâtiment à usage d'habitation, à condition que la surface de plancher des locaux ayant une destination différente de l'habitation reste inférieure à 30 m².

Section 3 : Equipements et réseaux

Article UCV-16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques

16.1. Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées

16.1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le terrain ou sur un terrain voisin.

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

16.1.3. Les nouvelles voies en impasse (desservant au moins deux unités foncières) d'au moins 50 m ou la prolongation d'une voie en impasse existante portant la longueur de la voie à plus de 50 mètres doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de défense incendie puissent faire demi-tour.

16.1.4. Pour toute opération soumise à permis d'aménager (PA), la largeur minimale des nouvelles voies est portée à 8 mètres, dont 5,5 mètres de chaussée, pour toute voie supportant une circulation automobile de toute opération d'ensemble de plus de trois logements.

16.1.5. Des conditions de desserte différentes peuvent être admises pour les projets d'extension, de restauration ou de réhabilitation de constructions existantes, s'il n'est pas créé de nouveau logement.

16.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

16.2.1. L'ensemble des places de stationnement aménagées sur le terrain doit être desservi par une entrée unique depuis la voie de desserte. Cette entrée doit respecter une largeur maximale de 5,5 mètres. Lorsque l'unité foncière est desservie par plusieurs voies, une seconde entrée peut être aménagée sur une autre voie de desserte.

16.2.2. Lorsque la voie de desserte a une largeur inférieure à 8 mètres, l'accès doit avoir une ouverture de 5,5 mètres à l'alignement. La largeur de l'accès peut être ramenée à 3 mètres à 1,5 mètres en recul de l'alignement comme il est figuré sur le croquis de l'article 9.1.7.

16.2.3 La largeur de cet accès peut être inférieure à 3 mètres en cas d'extension d'une construction existante régulièrement édifiée à la date du 6 novembre 2010 et à condition de ne pas créer de logement supplémentaire.

16.2.4. L'emplacement des nouveaux accès carrossables doit tenir compte :

- du risque éventuel pour la circulation et la sécurité des usagers de l'espace public ou des personnes utilisant ces accès. La sécurité des usagers doit être appréciée compte tenu de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ;
- des alignements d'arbres sur la voie publique et autres espaces paysagers ou d'intérêt écologique, afin d'assurer le maintien de leur bon état phytosanitaire ;
- des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de la voie ;
- des accès existants sur les parcelles limitrophes, afin de limiter l'impact sur l'espace public.

Article UCV-17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

17.1. Alimentation en Eau potable

17.1.1. Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable ;

17.1.2. Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

17.2. Assainissement des eaux usées

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

17.2.2. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées conformément au règlement d'assainissement de collecte des eaux usées.

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

17.3. Assainissement des eaux pluviales

17.3.1. Le projet devra être conforme aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement.

17.4. Assainissement des eaux claires (rejets de pompes à chaleur, eaux de refroidissement, etc.)

17.4.1. Le déversement des eaux claires dans les réseaux d'assainissement collectif des eaux usées ou pluviales est interdit.

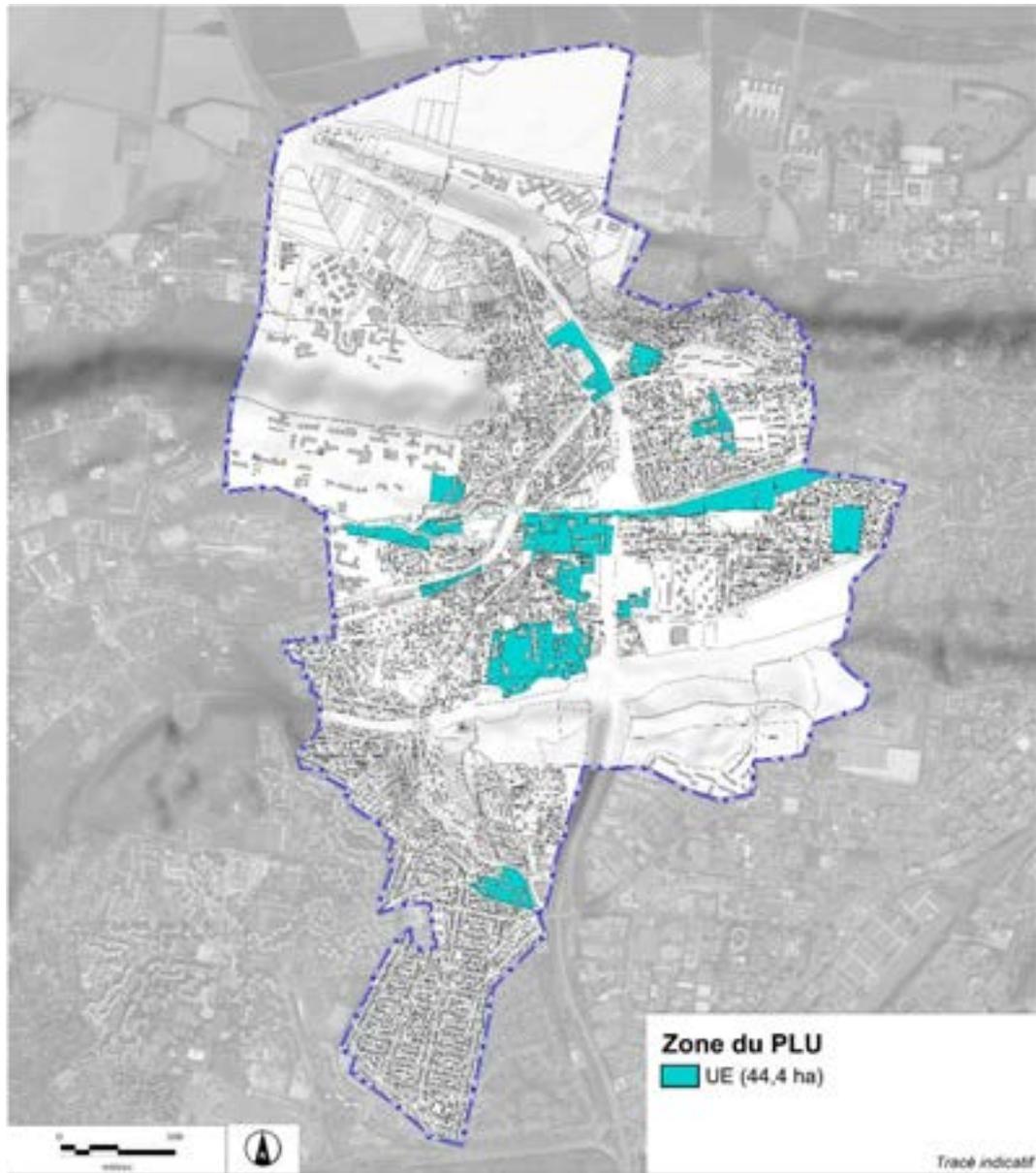
17.5. Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie

17.5.1. Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

- 17.5.2. Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.
- 17.5.3. A l'exception des extensions de construction ne créant pas de logements ou de superficie de bureaux supplémentaires, toute nouvelle construction doit être desservie par les réseaux de communication électronique à très haut débit ou disposer des fourreaux d'attente de connexion.

ZONE UE

Il s'agit d'une zone comprenant les grands équipements présents dans la commune.



Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article UE-1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions à destination de commerce et d'activités de service ;
- Les constructions à destination d'industrie, entrepôt et bureau ;
- Les constructions à destination d'habitation mono-orientées vers le Nord et celles mono-orientées vers la RN118 dans une bande de 200 mètres depuis l'axe de la voie ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement générant un périmètre de protection, d'inconstructibilité partielle ou totale, ou une servitude d'utilité publique, ainsi que celles soumises à autorisation ;
- La création de terrain de camping et de parc résidentiel de loisirs ainsi que l'aménagement de terrain destiné à l'hivernage des caravanes et des résidences mobiles ou démontables ;
- L'installation permanente de caravanes, de résidences mobiles ou démontables, d'habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public ;
- L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, acoustiques ou olfactives pour le voisinage.

Article UE-2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

Les constructions, les aménagements, les installations et les travaux énumérés ne sont autorisés que dans le cadre du respect des conditions et des limitations décrites.

- Les constructions à destination d'habitation, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - être utiles au fonctionnement ou à la surveillance des constructions ou installations présentes sur l'unité foncière ;
 - ou être constituées exclusivement de logements locatifs sociaux.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et enregistrement, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - correspondre à des activités nécessaires aux besoins des habitants ou usagers de la zone ;
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ;
 - qu'il n'en résulte pas de danger ou de nuisance pour le voisinage ;
 - d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.
- Les antennes relais sous conditions et dans les limites suivantes :
 - s'intégrer dans paysages et l'environnement et respecter les dispositions de la charte relative aux antennes relais figurant en annexe du règlement ;

- être située en dehors du périmètre d'une construction classée ou inventoriée au titre de la législation sur les monuments historiques et hors sites inscrits et classés ;
 - limiter la multiplication des supports en se servant des installations existantes le cas échéant (mutualisation entre opérateurs).
- Les affouillements et exhaussements des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - être situés dans l'emprise des constructions autorisées ;
 - ou être nécessaires à l'accès aux places de stationnement en sous-sol ;
 - dans les autres cas, être inférieurs à 1,2 mètre de hauteur et de profondeur par rapport au terrain existant avant travaux et concerner au plus 10% de l'unité foncière.
 - Certains secteurs de la zone sont concernés par le PPRI approuvé le 26 septembre 2006. Ils sont identifiés sur les plans de zonage. A l'intérieur de ces secteurs les constructions et installations de toute nature doivent, en complément du présent règlement, respecter les dispositions du PPRI qui sont annexées au PLU. Ces dispositions sont de nature à limiter les possibilités d'utilisation du sol au regard de la prise en compte des risques d'inondation.

Article UE-3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

En dehors des constructions à destination d'habitation utiles au fonctionnement ou à la surveillance des constructions ou installations présentes sur l'unité foncière, les programmes de logements ne sont autorisés que s'ils comportent 100% de surface de plancher destinée à des logements locatifs sociaux.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

Article UE-4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent en référence aux :

- voies publiques existantes ou projetées, y compris les places, les venelles, les sentes et les chemins incluant celles et ceux réservés à la circulation piétonne et cycliste ;
- emprises publiques circulables : voies ferrées, cours d'eau domaniaux, jardins et parcs publics ainsi que les parcs de stationnement publics.

Au titre du présent règlement, les voies privées même ouvertes à la circulation sont exclues du champ d'application de l'article. Elles relèvent donc de l'article 5 ainsi que les emprises publiques non librement circulables (écoles, terrains de sport, bâtiments administratifs divers, ...).

Par ailleurs, ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve du respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- les balcons et les perrons non clos ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants au 06/11/2010 et régulièrement édifiés implantés en recul, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 30 cm d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions.

4.1. Dispositions générales

4.1.1. Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en recul des voies et emprises publiques.

4.1.2. Les constructions doivent s'implanter en recul de 2 mètres minimum des emprises ferroviaires et des emprises foncières de la RN118.

4.1.3. Il ne peut être autorisé de constructions en sous-sol au-delà de l'alignement (sous l'espace public).

Article UE-5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des unités foncières, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 4.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants au 06/11/2010, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 30 cm d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès et à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm par rapport au terrain existant avant travaux ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au terrain existant avant travaux.

5.1. Dispositions générales

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

5.1.2. En cas de retrait celui-ci doit être au moins égal à 2 mètres, à l'exception de la disposition 5.1.3.

5.1.3. Pour les constructions à destination d'habitation, en cas de retrait :

- celui-ci doit être au moins égal à la moitié de hauteur de la construction ($L \geq H/2$), avec un minimum de 2,5 mètres.
- en cas de vue réalisée sur la façade en retrait, le retrait doit être au moins égal à la hauteur de la construction ($L \geq H$), avec un minimum de 8 mètres.

La hauteur de la construction est mesurée à l'égout du toit ou à la hauteur du linteau de la vue la plus haute, si celle-ci est située au-dessus de l'égout. Tous les égouts, acrotères et linteaux doivent échapper au prospect défini.

5.1.4. Les façades équipées d'éléments produisant des nuisances tels que les ventilateurs de climatiseur ou pompes à chaleur doivent respecter les mêmes dispositions que les façades avec vue(s).

5.1.5. Les aires de stationnement doivent être réalisées en retrait des limites séparatives avec un minimum de 2 mètres, sauf si le fonds voisin est protégé des nuisances par un mur plein d'au minimum 1,2 mètre de haut.

5.1.6. Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif peuvent être implantés sur les limites séparatives ou en retrait d'au moins 2 mètre.

Article UE-6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Champ d'application

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants au 06/11/2010, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 30 cm d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès.

6.1. Dispositions générales

6.1.1. Lorsque les constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à la hauteur mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère ($L \geq H$) avec un minimum de 16 mètres si l'une des façades comporte une vue.

6.1.2. La distance minimale entre une construction principale et une construction annexe est fixée à 3 mètres.

6.2. Dispositions particulières

6.2.1. Il n'est pas fixé de règle :

- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- entre deux constructions annexes ;
- pour les travaux (réhabilitation, rénovation) réalisés sur les façades de constructions existantes au 06/11/2010 et régulièrement édifiées, à condition de ne pas créer de nouvelles vues à moins de 8 mètres de la façade en vis-à-vis ;
- pour les ouvrages techniques.

Article UE-7 : Emprise au sol des constructions

Non réglementée

Article UE-8 : Hauteur des constructions

Champ d'application

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

- Les souches de cheminées ;
- Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,5 mètre de hauteur comptée à partir du point culminant du bâtiment sur lequel ils prennent place ;
- Les garde-corps dans la limite de 1,2 mètre et à condition d'être traités à claire-voie.

8.1. Dispositions générales

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

8.1.2. Les dispositions fixées ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

8.1. Dispositions particulières

8.2.1. Dans la zone du PPRI, le terrain existant est considéré au niveau de référence de la cote de hauteur de crue mentionnée au PPRI.

Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Article UE-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures

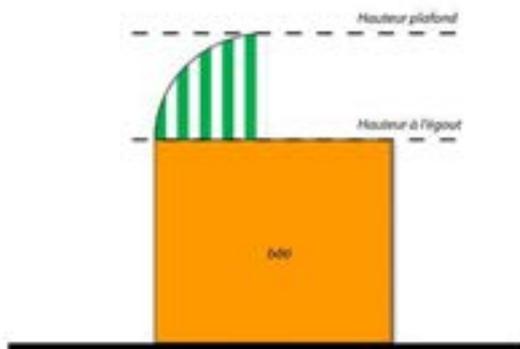
9.1. Dispositions générales

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

9.1.1. Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti. Cette intégration doit respecter la végétation existante, le site bâti ou non et le relief naturel du terrain.

9.1.2. Composition générale :

- Pour les constructions implantées à l'alignement, un recul partiel sur 1/3 du linéaire est possible pour toute construction dont le linéaire de façade est inférieur à 30 mètres, afin d'inscrire un rythme dans l'architecture de la façade. Ce recul s'établira avec une profondeur comprise entre 1 mètre et 3 mètres par rapport au plan de la partie principale de la façade et sur une hauteur minimale de 6 mètres à compter du terrain existant avant travaux.
- Pour les constructions implantées à l'alignement, un recul partiel sur 1/3 du linéaire est obligatoire pour toute construction dont le linéaire de façade est supérieur à 30 mètres, afin d'inscrire un rythme dans l'architecture de la façade. Ce recul s'établira avec une profondeur comprise entre 1 mètre et 3 mètres par rapport au plan de la partie principale de la façade et sur une hauteur minimale de 6 mètres à compter du terrain existant avant travaux.
- Les linéaires de façade supérieurs à 50 mètres sont interdits.
- Les gabarits définis ci-après s'appliquent sur au moins 50% du périmètre de chaque construction par gabarit de hauteur :



Le volume de toiture doit s'inscrire dans un gabarit défini par :

- la hauteur maximale à l'égout ou à l'acrotère ;
 - la hauteur plafond ;
 - un quart de cercle reliant ces deux points (cf. schéma ci-dessus).
- Dans le secteur du PPRI, pour les constructions nouvelles dont le 1^{er} plancher respecte la cote de hauteur de crue du PPRI, seuls les piliers ou pilotis sont autorisés en dessous de la cote de référence.

9.1.3. Aspect des matériaux :

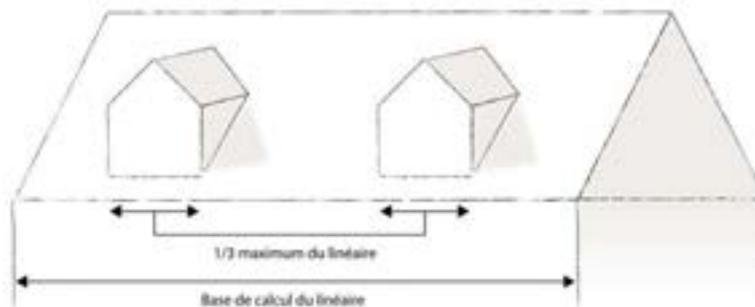
- Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.
- Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les façades extérieures des constructions et des clôtures.
- Les jointements au mortier gris autour des pierres naturelles régionales et notamment des pierres en meulière ou en grès sont interdits en façade des constructions et en clôture. Il est préconisé de mettre en œuvre des joints aériens qui sont adaptés à ce type de pierres.

9.1.4. Façades :

- Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles.
- Les façades aveugles doivent être traitées avec le même soin que les façades principales. Leur ornementation ou leur végétalisation doit être recherchée.
- Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles ni en façade ni en toiture.

9.1.5. Toitures :

- Les couvertures d'aspect tôle ondulée, papier goudronné ou fibrociment sont interdites sur les constructions principales.
- A l'exception des cheminées, qui peuvent dépasser du volume de la toiture, les édicules et ouvrages techniques tels que machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction.
- Les cheminées doivent être traitées avec des matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.
- Les lucarnes en saillie peuvent dépasser du gabarit de la construction à condition que leur longueur cumulée soit inférieure au tiers de la longueur de la façade et qu'elles ne soient pas accolées.



- Les toitures terrasses peuvent être admises à condition de correspondre au moins à l'un des cas suivants :
 - couvrir moins de 50% de l'emprise du bâtiment ;
 - faire l'objet d'un traitement végétalisé sur au moins 80% de la superficie de toiture réalisée en terrasse ;
 - être destinées à recevoir des installations de type panneaux solaires ou photovoltaïque sur au moins 80% de la superficie de toiture réalisée en terrasse ;

Dans tous les cas, le traitement des toitures-terrasses (volumes, matériaux, couleurs) doit garantir leur bonne insertion dans le site, y compris depuis les points de vue éloignés.

- Les toitures de toute nature (à pente ou non) peuvent être végétalisées.
- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...), doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions :
 - ils seront préférentiellement installés sur les constructions annexes ;
 - ils devront respecter la pente de la toiture ;
 - ils devront être encastrés dans la couverture et positionnés de préférence au plus proche de la gouttière afin de limiter leur impact visuel ;
 - ils devront s'inscrire dans le rythme des ouvertures existantes pour ne pas clairsemer le toit d'éléments isolés ;
 - le cadre devra être du même coloris que le panneau ;
 - les panneaux à tubes sont interdits.

9.1.6. Eléments techniques :

- Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Elles doivent être invisibles depuis l'espace public et seront, dans ce cas, intégrées aux murs ou réalisées à l'intérieur du bâtiment.
- Les balcons et autres éléments en surplomb doivent canaliser leurs eaux. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades. Les dispositifs de trop-plein visibles « pissettes » sont interdits.
- Les rampes destinées à desservir les espaces de stationnement doivent être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs. Il est préconisé d'opter pour des chemins de roulement.
- Les édicules techniques en toiture doivent respecter les hauteurs fixées à l'article 8. Ils doivent en outre, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.
- Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

- Les coffrets d'alimentation, pompes à chaleur, VMC, et autres éléments techniques doivent être intégrés dans la composition générale de la façade des constructions à l'alignement.

9.1.7. Clôtures :

- Les clôtures sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre, leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec la construction.
- A l'exception des poteaux dont la hauteur est limitée à 2,5 mètres, la hauteur totale moyenne est limitée à 2 mètres. Si la clôture comprend un mur plein, sa hauteur moyenne ne doit pas dépasser un mètre. La partie supérieure de la clôture doit être constituée :
 - d'une grille ou d'un treillage qui ne peut être opacifié que par une haie vive ;
 - ou d'un dispositif à claire-voie ajouré sur au moins 50% de sa superficie.
- En cas de modification portant sur moins de la moitié d'une clôture existante, la partie modifiée peut conserver les caractéristiques de la partie non modifiée.
- La hauteur moyenne des autres clôtures ne peut excéder 2 mètres.
- La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public. Sauf impossibilité technique, elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune (notamment les hérissons), en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 20 m de linéaire de clôture.
- Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture et tenir compte de l'emplacement du futur portail.
- Les clôtures réalisées en pierres naturelles régionales du type « meulière » ou « grès » doivent être conservées. Leur destruction partielle reste possible pour la réalisation d'un accès, si aucune autre solution satisfaisante ne peut être trouvée.

9.2. Dispositions particulières

9.2.1. Restauration des bâtiments existants :

- L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des ravalements et des réhabilitations.
- Les nouveaux percements doivent s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les murs en pierres de taille prévues pour être apparentes doivent être préservés.
- Les éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, volets battants, céramique de façade, ...) doivent être conservés et restaurés.
- La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.
- Les coffrets de volets roulants ne doivent être visibles ni en façade ni en toiture

9.2.2. Extension et surélévation des bâtiments existants :

- Toute extension ou surélévation de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain en harmonie avec la construction initiale.
- Les éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, volets battants, céramique de façade, ...) doivent être conservés et restaurés.
- Les coffrets de volets roulants ne doivent être visibles ni en façade ni en toiture
- En cas d'extension d'une construction portant sur une façade dont les ouvertures comportent des volets battants, les nouvelles ouvertures réalisées dans le prolongement de la façade qui dispose de volets battants doivent également être dotées de volets battants.

Article UE-10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti

10.1. Règles applicables aux bâtiments exceptionnels (première catégorie) :

- 10.1.1. Les immeubles dits exceptionnels doivent être maintenus. Leur suppression par démolition est interdite.
- 10.1.2. L'extension horizontale des constructions est autorisée sur les seules façades non visibles depuis l'espace public, sous réserve de leur insertion dans la composition architecturale et dans la limite d'une extension par bâtiment.
- 10.1.3. La surélévation des constructions est interdite.
- 10.1.4. La modification des formes (volume, façade, toiture et des éléments expressifs de la composition architecturale) est interdite
- 10.1.5. La création de nouvelles baies est interdite. La modification des baies existantes est autorisée seulement dans le cadre d'un remplacement à l'identique.
- 10.1.6. La suppression des détails architecturaux qui leur est propre est interdite.
- 10.1.7. La restitution d'un aspect antérieur connu et documenté sera encouragée.

10.2. Règles applicables aux bâtiments remarquables (deuxième catégorie) :

- 10.2.1. Les immeubles dits remarquables doivent être maintenus. Toutefois, leur suppression par démolition peut être autorisée partiellement à condition qu'elle n'altère ni le bâtiment ni le paysage urbain constitué.
- 10.2.2. L'extension horizontale des constructions est autorisée, sous réserve de leur insertion dans la composition architecturale et dans la limite d'une extension par bâtiment.
- 10.2.3. La surélévation des constructions est interdite.
- 10.2.4. La modification des formes (volume, façade, toiture et des éléments expressifs de la composition architecturale) est autorisée si elle n'altère pas l'aspect général et l'unité d'ensemble de la construction et à condition qu'elle ne soit pas visible depuis l'espace public.
- 10.2.5. La création de nouvelles baies et la modification des baies existantes sont autorisées sous réserve de leur insertion dans la composition du bâti et ses décors et à condition qu'elles ne soient pas visible depuis l'espace public.
- 10.2.6. La suppression des détails architecturaux est autorisée uniquement pour les transformations dont la forme s'insère dans la composition de l'édifice et son décor (alignement des baies, encadrements, moulures, décors polychromes, etc.).
- 10.2.7. La restitution d'un aspect antérieur connu et documenté sera encouragée.

10.3. Règles applicables aux bâtiments intéressants (troisième catégorie) :

- 10.3.1. Les immeubles identifiés dans le repérage patrimonial au sein de la catégorie "intéressants" doivent être au maximum respectés. Cependant leur démolition peut être autorisée dans une des conditions suivantes :
 - partiellement, dès lors que la/les façade(s) visible(s) depuis l'espace public est/sont conservée(s) ;
 - totalement, dans le cadre d'un projet visant à améliorer la situation existante et sans altérer le paysage urbain environnant.
- 10.3.2. L'extension horizontale des constructions est autorisée, sous réserve de leur insertion dans la composition architecturale si l'extension est visible depuis l'espace public et dans la limite d'une extension par bâtiment.
- 10.3.3. La surélévation des constructions est autorisée uniquement si elle n'est pas visible depuis l'espace public.

- 10.3.4. La modification des formes (volume, façade, toiture et des éléments expressifs de la composition architecturale) est autorisée si elle n'altère pas l'aspect général et l'unité d'ensemble de la construction.
- 10.3.5. La création de nouvelles baies et la modification des baies existantes sont autorisées sous réserve de leur insertion dans la composition du bâti et ses décors et à condition.
- 10.3.6. La suppression des détails architecturaux est autorisée uniquement pour les transformations dont la forme s'insère dans la composition de l'édifice et son décor (alignement des baies, encadrements, moulures, décors polychromes, etc.).
- 10.3.7. La restitution d'un aspect antérieur connu et documenté sera encouragée.

10.4. Règles applicables aux bâtiments ruraux (quatrième catégorie) :

- 10.4.1. Les immeubles dits ruraux doivent être maintenus. Leur suppression par démolition est interdite.
- 10.4.2. L'extension horizontale des constructions est autorisée sur les seules façades non visibles depuis l'espace public.
- 10.4.3. La surélévation des constructions est interdite.
- 10.4.4. La modification des formes (volume, façade, toiture et des éléments expressifs de la composition architecturale) est interdite.
- 10.4.5. La création de nouvelles baies est autorisée uniquement si elles ne sont pas visibles depuis l'espace public. La modification des baies existantes est autorisée seulement dans le cadre d'un remplacement à l'identique.
- 10.4.6. La suppression des détails architecturaux qui leur est propre est interdite.
- 10.4.7. La restitution d'un aspect antérieur connu et documenté sera encouragée.

10.5. Règles applicables aux Grand Patrimoine (cinquième catégorie) :

- 10.5.1. Les immeubles dits ruraux doivent être maintenus. Leur suppression par démolition est interdite.
- 10.5.2. L'extension horizontale des constructions est autorisée sur les seules façades non visibles depuis l'espace public, sous réserve de leur insertion dans la composition architecturale et dans la limite d'une extension par bâtiment.
- 10.5.3. La surélévation des constructions est interdite.
- 10.5.4. La modification des formes (volume, façade, toiture et des éléments expressifs de la composition architecturale) est interdite.
- 10.5.5. La création de nouvelles baies est autorisée uniquement si elles ne sont pas visibles depuis l'espace public. La modification des baies existantes est autorisée seulement dans le cadre d'un remplacement à l'identique.
- 10.5.6. La suppression des détails architecturaux qui leur est propre est interdite.
- 10.5.7. La restitution d'un aspect antérieur connu et documenté sera encouragée.

10.6. Dispositions générales pour les travaux réalisés sur des constructions existantes

- 10.6.1. Tous les travaux réalisés sur des constructions à protéger inventoriées comme patrimoine exceptionnel, remarquable ou d'habitat rural doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver ou à restaurer de ladite construction et doivent notamment :
- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, les modénatures, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ;

- Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;
- Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale.

10.7. Dispositions particulières relatives aux matériaux, couleurs et techniques de construction

10.7.1. Pour les cinq catégories, l'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques adaptées ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble.

10.7.2. Ces dispositions sont étendues aux clôtures des édifices mentionnées pour leur valeur patrimoniale ou urbanistique, lorsque leur aspect s'apparente à l'aspect de la construction principale (murs en pierres, claustra en béton ...).

10.7.3. Maçonnerie :

- La maçonnerie de petits moellons de pierre doit être enduite, sauf les pierres de taille et pierres de meulières destinées à rester apparentes.
- Les chaînages de pierre, l'entourage des baies, les corniches, les linteaux, les bandeaux en pierre de taille ne doivent être ni enduits, ni peints à moins qu'ils ne l'aient été à l'origine de leur construction. Dans ce cas on respectera dans la mesure du possible, la texture des enduits d'origine et/ou la couleur originellement employée.
- L'ordonnancement des baies, s'il existe, doit être respecté (proportion des ouvertures plus haute que large, l'alignement des baies les unes au-dessus des autres, ou sur le même niveau horizontal)
- Les verticales dominant le rythme des façades perçues depuis l'espace public doit être respecté.

10.7.4. Couverture :

- La pente et la forme originelle des couvertures doivent être respectées. Le matériau originel de couverture (en général tuile plate) doit être respecté, ou restauré.
- Les tuiles plates sont du type « petit moule » de 65 à 80 tuiles au m², l'ardoise et la tuile à emboîtement (tuile mécanique) peuvent être admises lorsqu'elles existent. Le métal peut-être admis pour les jonctions aux toitures ou une disposition architecturale spécifique.
- Les châssis de toiture doivent être limités en nombre, s'intégrer dans l'ordonnancement des façades, et leurs dimensions ne pas excéder 0.80 m de large sur 1 m de long (en suivant la pente du rampant). Toutefois une dimension supérieure peut être admise dans le cas d'une composition architecturale adaptée à la forme et à la surface de couverture (châssis, verrières).

10.7.5. Menuiseries et ferronneries :

- Les menuiseries des portes, des fenêtres et des contrevents ou des volets, des portails, doivent présenter un aspect bois peint. Toutefois des menuiseries métalliques (structures de verrières, volets dépliant, portails) peuvent être admises lorsque leur utilisation s'adapte à des constructions représentatives de leur usage (époques, fonctions).
- Les bois qui divisent les vantaux de fenêtre doivent être maintenus ou restaurés.
- Lorsque les façades sont ordonnancées (séries de fenêtres alignées horizontalement et verticalement), les menuiseries doivent être du même type sur l'ensemble des baies identiques.
- Les menuiseries qui participent à l'image de l'ensemble d'un édifice doivent conserver ou retrouver ce caractère, notamment la finesse des sections utilisées. Elles doivent chacune être d'une seule couleur sur une même façade, toutefois les portes cochères et devantures peuvent avoir des couleurs plus soutenues.

- Le dessin des petits bois qui compartimentent les baies doit être préservé.
- Les volets roulants sont interdits.

10.7.6. Détails et ornementation : sauf nécessité technique, les détails constitutifs de l'ensemble architectural doivent être préservés, ou restitués notamment les balcons, les modénatures, les sculptures et tous les ornements, les épis de toiture, les souches de cheminée, et tous les éléments de terre-cuite décoratifs, les portes, les portails.

10.8. Dispositions particulières relatives aux ouvrages, installations ou travaux visant à l'exploitation des énergies renouvelables ou aux économies d'énergie.

En application du Grenelle 2 (décret du 29 février 2012) : il est prévu un « dispositif dérogatoire » relatif au patrimoine recensé et pour les constructions repérées au plan de zonage.

Le patrimoine architectural répertorié et mentionné au plan de zonage (catégories exceptionnel, remarquable, intéressant, rural et Grand Patrimoine), bénéficie de conditions restrictives d'application de l'article 12 de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions concernant des bâtiments et éléments de paysage identifié au PLU suivant les prescriptions énoncées dans le présent règlement..

10.8.1. Capteurs solaires thermiques par panneaux, capteurs solaires photovoltaïques, panneaux, tuiles ou ardoises solaires :

- Bâti répertorié en 1ère, 2ème, 4ème et 5ème catégorie : les installations en ajout sur les bâtiments mentionnés au plan règlementaire sont interdites en façades et toitures.
- Bâti répertorié en 3ème catégorie : les installations en ajout sont interdites en façades et toitures visibles depuis l'espace public.
- Lorsqu'ils sont admis, en toitures en pentes, les panneaux solaires doivent être installés et intégrés dans la couverture, suivre la même pente que celle-ci, sans aucune saillie du matériau de couverture qu'ils prolongent.
- Les panneaux solaires conserveront le rythme donné par les ouvertures existantes pour éviter tout « mitage » et pour ne pas clairsemer le toit d'éléments isolés.
- Les panneaux solaires devront être installés en partie basse du pan de toiture sans dépasser la ligne médiane du pan, voire dans certains cas le tiers inférieurs.
- Lorsque la couverture est une terrasse, l'installation d'une membrane photovoltaïque au sol de terrasse est admise à conditions que le dispositif ne soit pas visible depuis l'espace public.
- Le cadre des panneaux solaires doit être de teinte sombre ou divers gris, mate et non réfléchissant.
- On privilégiera la pose des panneaux sur les bâtiments annexes.

10.8.2. Doublage extérieur des façades et toitures et isolation extérieure :

- Le doublage des façades des bâtiments mentionnés au plan règlementaire est interdit.
- Bâti répertorié en 1ère, 2ème, 4ème et 5ème catégorie : l'isolation thermique par l'extérieur modifiant l'aspect extérieur de la construction est interdite.
- Bâti répertorié en 3^{ème} catégorie : l'isolation thermique par l'extérieur modifiant l'aspect extérieur de la construction est interdite sur les façades réalisées en pierre naturelle ou en brique prévues pour être apparentes et visibles depuis les voies ou emprises publiques.

10.8.2. Menuiseries étanches : menuiseries de fenêtres et volets :

- Bâti répertorié en 1ère, et 4ème catégorie : Lorsque la menuiserie doit être renouvelée, elle doit être identique à celle déposée, tant en termes de forme que de matériaux.
- Bâti répertorié en 2ème et 5ème catégorie : Lorsque la menuiserie doit être renouvelée, la nouvelle menuiserie doit présenter un aspect similaire à la menuiserie déposée ou au modèle correspondant au type d'immeuble suivant son époque.
- Bâti répertorié en 3ème catégorie : En cas de renouvellement de menuiseries qui se traduirait par une modification de leur aspect (matériau, forme, partage de la baie, section des bois) le renouvellement doit se faire sur l'ensemble de la façade ou la partie de la façade dont l'aspect présente une cohérence architecturale (façades ordonnancées).

10.8.3. Les éoliennes de toitures ou sur mat : leur installation est interdite.

10.8.4. Les citernes : Les citernes destinées à recueillir l'eau pluviale ainsi que les installations similaires doivent être implantées de manière à ne pas être visibles de l'espace public ou être inscrites dans un ouvrage en harmonie avec l'aspect de la construction principale.

10.8.5. Les pompes à chaleur : les ouvrages techniques des pompes à chaleur ainsi que les installations similaires doivent être implantés de manière à ne pas être visibles de l'espace public. Ils doivent s'inscrire dans la construction ou être intégrés dans une annexe située en dehors de l'espace libre entre la façade sur rue et l'alignement, lorsqu'il existe.

Article UE-11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

11.1. Dispositions générales

11.1.1. Pour les constructions neuves et pour les extensions ou surélévations soumises à permis de construire, les exigences suivantes devront être respectées :

Critère d'Analyse	Prescriptions
Bbio : Besoin bioclimatique conventionnel en énergie d'un bâtiment pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage artificiel. Il traduit les efforts architecturaux réalisés pour réduire les consommations énergétiques.	$Bbio < Bbio \text{ max} - 10 \%$
Cep : 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.	$Cep < Cep \text{ max} - 10 \%$

Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords de construction

Article UE-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

12.1. Dispositions générales

12.1.1. Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement). Les éléments paysagers et les plantations d'intérêt préexistants, en particulier les arbres, doivent être au maximum conservés sous réserve de leur bon état phytosanitaire.

12.2. Espaces libres

12.2.1. Au moins 60% des espaces libres doivent être traités en surface non imperméabilisée.

12.3. Plantations et aménagements paysagers

12.3.1. Un arbre est imposé pour 100 m² d'espaces libres (arbre(s) existant(s) conservé(s) ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être répartis sur le terrain et plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à 1,5 mètre de côté.

12.3.2. Pour plusieurs arbres plantés en alignement, on privilégiera autant que possible les fosses en tranchées filantes et les pieds d'arbres continus et végétalisés.

12.3.3. La plantation arborée doit être composée d'espèces indigènes à la région Ile-de-France.

12.3.4. La plantation d'espèces invasives est interdite. Il est recommandé de ne pas conserver les espèces invasives existantes sur le terrain.

12.3.5. Aucun exhaussement de sol au-delà de 30 cm n'est autorisé au-dessus du collet (base du tronc au niveau du sol) d'un arbre conservé pour la prise en compte du 12.3.1.

12.3.6. Aucun affouillement de sol n'est autorisé dans un rayon de 3 mètres autour du collet (base du tronc au niveau du sol) d'un arbre conservé pour la prise en compte du 12.3.1.

12.4. Plantations des aires de stationnement à l'air libre

12.4.1. A partir de 5 places stationnement, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement (cette règle s'entend en addition au 12.3.1.). Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

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

12.4.3. La fosse des arbres plantés sur les aires de stationnement devra mesurer au minimum 1,5 mètre de côté et 2 mètres de profondeur.

12.4. Dispositions particulières

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

Article UE-13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

13.1. Dispositions générales

13.1.1. Il est recommandé d'assurer la continuité entre les espaces verts créés et les espaces verts des terrains voisins, notamment lorsqu'il s'agit d'espaces d'intérêt écologique et/ou paysagers protégés » repérés sur le plan de zonage.

13.2. Les alignements d'arbres protégés et les arbres remarquables :

13.2.1. L'abattage, l'élagage et toute autre atteinte à l'intégrité de ces arbres (racines etc...) est interdit, sauf en cas de risque pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre.

13.2.2. En cas d'abattage d'un arbre remarquable, une compensation est exigée par la plantation d'un arbre de développement équivalent.

13.2.3. En cas d'abattage d'arbres situés dans un alignement d'arbres protégés, une compensation respectant au mieux l'alignement est exigée par la plantation d'arbres à développement équivalent, à raison du même nombre d'arbres que ceux qui ont été abattus, sauf en cas d'impossibilité technique.

13.2.4. Aucune construction ne peut être implantée à moins de 4 mètres du collet (base du tronc au niveau du sol) d'un arbre remarquable.

13.3. Les « espaces d'intérêts écologique et/ou paysager protégés »

13.3.1. L'abattage et toute autre atteinte à l'intégrité des arbres situés dans ces espaces sont interdits, ainsi que les travaux compromettant leur caractère paysager, leur dominante végétale et la qualité des plantations existantes.

13.3.2. Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans ces espaces est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. En cas d'abattage, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre à développement équivalent dans le périmètre de l'espace protégé.

13.3.3. Aucune construction n'est autorisée, à l'exception des installations légères, facilement démontables, et nécessaires l'entretien du site (abris de jardin par exemple). Il est autorisé un local maximum par unité foncière, d'une emprise au sol maximale de 5 m² par unité foncière et d'une hauteur totale n'excédant pas 2,50 mètres.

Article UE-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

14.1. Dispositions générales

14.1.1. Toute construction, installation ou aménagement doit respecter le règlement communal d'assainissement.

14.1.2. En cas de rejet dans le réseau public et pour les projets dont la superficie nouvellement imperméabilisée est supérieure à 20 m², la création d'un ou plusieurs dispositifs de gestion quantitative des eaux pluviales est obligatoire.

14.1.3. Au moins 60% des espaces libres de l'unité foncière doivent être traitée en surface non imperméabilisée.

14.1.4. Les espaces végétalisés sur dalle comportant au moins 60 cm d'épaisseur de terre végétale sont assimilables aux surfaces non imperméabilisées, s'ils ne sont pas affectés au stationnement.

14.1.5. Les eaux de lessivage des parcs de stationnement, chaussées, aires de services, de manœuvre ou d'activités d'une surface cumulée supérieure à 200 m² d'un seul tenant, doivent faire l'objet de prétraitement (dessablage et/ou déshuilage et/ou séparateur d'hydrocarbures) avant déversement dans le réseau public.

14.1.6. Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection du milieu naturel.

Sous-section 2.4. : Stationnement

Article UE-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

Champ d'application

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.

Les rampes d'accès aux garages ou sous-sols des logements individuels peuvent supporter une ou plusieurs place(s) de stationnement, lorsque leur pente est inférieure ou égale à 10%.

Le calcul des places de stationnement sera effectué dès la première tranche entamée de surface de plancher et en arrondissant le résultat obtenu par application de la norme.

Les places commandées sont prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places à réaliser à conditions :

- d'être exclusivement liées à la sous-destination logement ;
- que les places non commandées représentent au moins une place par logement ;
- que chaque place commandée ne soit accessible que par une place non commandée ;
- qu'il n'y ait pas plus d'une place commandée par place non commandée.

15.1. Dispositions générales

15.1.1. Dimensions et réalisation des places de stationnement des automobiles

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après, ou, à défaut, l'ensemble des aires de stationnement et de leurs accès doivent être conformes à la norme AFNOR NF P 91-120.

Les places créées ou réaménagées, ainsi que les boxes et garages, doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

En cas de stationnement en bataille / perpendiculaire :

- Longueur : 5 mètres
- Largeur : 2,50 mètres
- Dégagement : 5 mètres

En cas de stationnement en épi

- Longueur : 5,15 mètres pris perpendiculairement à la voie ;
- Largeur : 2,25 mètres
- Dégagement : 4 mètres

En cas de stationnement longitudinal :

- Longueur : 5 mètres
- Largeur : 2 mètres
- Dégagement : 3,5 mètres

15.1.2. Cheminements d'accès aux aires de stationnement

Ils ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 4 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%. Au-delà, la pente maximale admise pour les rampes est de 18%.

Pour les courbes, le rayon de courbure extérieur de la rampe à sens unique, ou le rayon de courbure extérieur de la voie intérieure dans les cas d'une rampe à double sens, ne peut être inférieur à 8,50 m. Ce rayon est mesuré en projection horizontale. Pour une rampe à double sens, une largeur de 5,00 m minimum devra être respectée.

15.1.3. Normes de stationnement des automobiles

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

Les places de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher ou au prorata du nombre de logements ou de chambres.

Dans certains cas, la norme est différente pour les projets inscrits à moins de 500 mètres d'une gare du réseau ferré d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, secteurs repérés sur le plan de zonage et dénommé « **ZONE 1** ».

Destination de la construction	Norme Plancher (le minimum exigé)	Norme Plafond (maximum réalisable)
Logement	2 places par logement et 1 place par logement en zone 1 1 place visiteur pour 5 logements à partir de 5 logements, sauf en zone 1	Pas de norme plafond.

<p>Logement social</p> <p>Hébergement pour étudiants, résidences et structures d'hébergement et de services à vocation sociale (personnes âgées, foyers divers, ...)</p>	<p>1 place par logement et 0,5 place par logement en zone 1</p> <p>1 place pour 3 chambres et 1 place pour 6 chambres en zone 1</p>	<p>Pas de norme plafond.</p> <p>Pas de norme plafond.</p>
<p>Centre de congrès et d'exposition</p>	<p>1 place pour 25 m² de surface de plancher</p>	<p>Pas de norme plafond</p>
<p>Equipements d'intérêt collectif et services publics</p>	<p>Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).</p>	<p>Pas de norme plafond</p>

15.1.4. Normes de stationnement des deux-roues motorisés

Pour toute construction à destination de bureau supérieure à 500 m² de surface de plancher, il est exigé une aire de stationnement pour deux-roues motorisés dont la surface, calculée au prorata de la surface de plancher pour ces destinations, ne peut être inférieure à 1 % de la surface de plancher, avec un minimum de 5 m².

15.1.5. Normes de stationnement des vélos et poussettes

Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux-roues non motorisés et poussettes. Elles doivent être :

- couvertes, exclusivement réservées aux vélos et poussettes, sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroche, facilitant la performance des systèmes d'antivol ;
- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions ;
- situées en rez-de-chaussée, ou à défaut en extérieur sur la parcelle.

Lorsqu'une surface de stationnement vélos et poussettes est exigible, les espaces dédiés seront d'au minimum 10 m² de surface unitaire.

Pour toute construction à partir de 4 logements pour l'habitation ou d'une surface supérieure à 200 m² de surface de plancher pour les autres destinations, ou pour toute extension créant plus de 4 logements pour l'habitation ou plus de 200 m² de surface de plancher pour les autres destinations, il est exigé une surface minimale de locaux pour les vélos et poussettes, calculée au prorata de la surface créée suivante :

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum)
Logement/Logement social	1,5% de la surface de plancher
Hébergement pour étudiants, foyers divers hors résidences personnes âgées	1,5% de la surface de plancher
Centre de congrès et d'exposition	1 place (1,5 m ²) pour 25 m ² de surface de plancher de surface de plancher
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Etablissement de santé et d'action sociale Salles d'art et de spectacles Equipements sportifs Autres équipements recevant du public	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)
Etablissements d'enseignement	1 place (1,5 m ²) pour 10 élèves

15.1.6. Réalisation d'aires de stationnement pour les livraisons

Les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention pour les livraisons doivent être réalisés sur les emprises privées.

Une aire de stationnement pour les livraisons doit être prévue pour les constructions neuves dont la surface de plancher totale atteint les seuils ci-dessous :

- Pour les constructions de plus de 1 000 m² de surface de plancher à destination de commerce de détail et artisanat et de bureaux ;
- Pour les constructions de plus de 200 m² de surface de plancher à destination d'entrepôts et de commerce de gros ;

L'aire doit être facilement accessible depuis le domaine public et avoir les caractéristiques minimales suivantes :

- Largeur : 3,5 mètres ;
- Longueur : 8 mètres ;
- Hauteur : 4,2 mètres.

15.2. Dispositions particulières

15.2.1. Les rampes d'accès aux espaces de stationnement de plus de 10 places doivent permettre le croisement de véhicules au sein de l'unité foncière afin d'éviter l'attente sur le domaine public. Pour ce faire, ces rampes devront prévoir, immédiatement après l'alignement, un espace permettant le stockage de 10 mètres linéaires.

15.2.2. La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de réhabilitation, restauration surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à usage d'habitation et régulièrement édifiée à la date du 6 novembre 2010, à conditions :

- qu'il ne soit pas créé plus de 25 m² de surface de plancher
- que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.

Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter les dispositions du présent article.

Section 3 : Equipements et réseaux

Article UE-16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques

16.1. Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées

16.1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le terrain ou sur un terrain voisin.

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

16.1.3. Les nouvelles voies en impasse (desservant au moins deux unités foncières) d'au moins 50 m ou la prolongation d'une voie en impasse existante portant la longueur de la voie à plus de 50 mètres doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de défense incendie puissent faire demi-tour.

16.1.4. Pour toute opération soumise à permis d'aménager (PA), la largeur minimale des nouvelles voies est portée à 8 mètres, dont 5,5 mètres de chaussée, pour toute voie supportant une circulation automobile de toute opération d'ensemble de plus de trois logements.

16.1.5. Des conditions de desserte différentes peuvent être admises pour les projets d'extension, de restauration ou de réhabilitation de constructions existantes, s'il n'est pas créé de nouveau logement.

16.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

16.2.1. L'ensemble des places de stationnement aménagées sur le terrain doit être desservi par une entrée unique depuis la voie de desserte. Cette entrée doit respecter une largeur maximale de 5,5 mètres. Lorsque l'unité foncière est desservie par plusieurs voies, une seconde entrée peut être aménagée sur une autre voie de desserte.

16.2.2. Lorsque la voie de desserte a une largeur inférieure à 8 mètres, l'accès doit avoir une ouverture de 5,5 mètres à l'alignement. La largeur de l'accès peut être ramenée à 3 mètres à 1,5 mètres en recul de l'alignement comme il est figuré sur le croquis de l'article 9.1.7.

16.2.3 La largeur de cet accès peut être inférieure à 3 mètres en cas d'extension d'une construction existante régulièrement édifiée à la date du 6 novembre 2010 et à condition de ne pas créer de logement supplémentaire.

16.2.4. L'emplacement des nouveaux accès carrossables doit tenir compte :

- du risque éventuel pour la circulation et la sécurité des usagers de l'espace public ou des personnes utilisant ces accès. La sécurité des usagers doit être appréciée compte tenu de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ;
- des alignements d'arbres sur la voie publique et autres espaces paysagers ou d'intérêt écologique, afin d'assurer le maintien de leur bon état phytosanitaire ;
- des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de la voie ;
- des accès existants sur les parcelles limitrophes, afin de limiter l'impact sur l'espace public.

Article UE-17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

17.1. Alimentation en Eau potable

17.1.1. Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable ;

17.1.2. Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

17.2. Assainissement des eaux usées

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

17.2.2. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées conformément au règlement d'assainissement de collecte des eaux usées.

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

17.3. Assainissement des eaux pluviales

17.3.1. Le projet devra être conforme aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement.

17.4. Assainissement des eaux claires (rejets de pompes à chaleur, eaux de refroidissement, etc.)

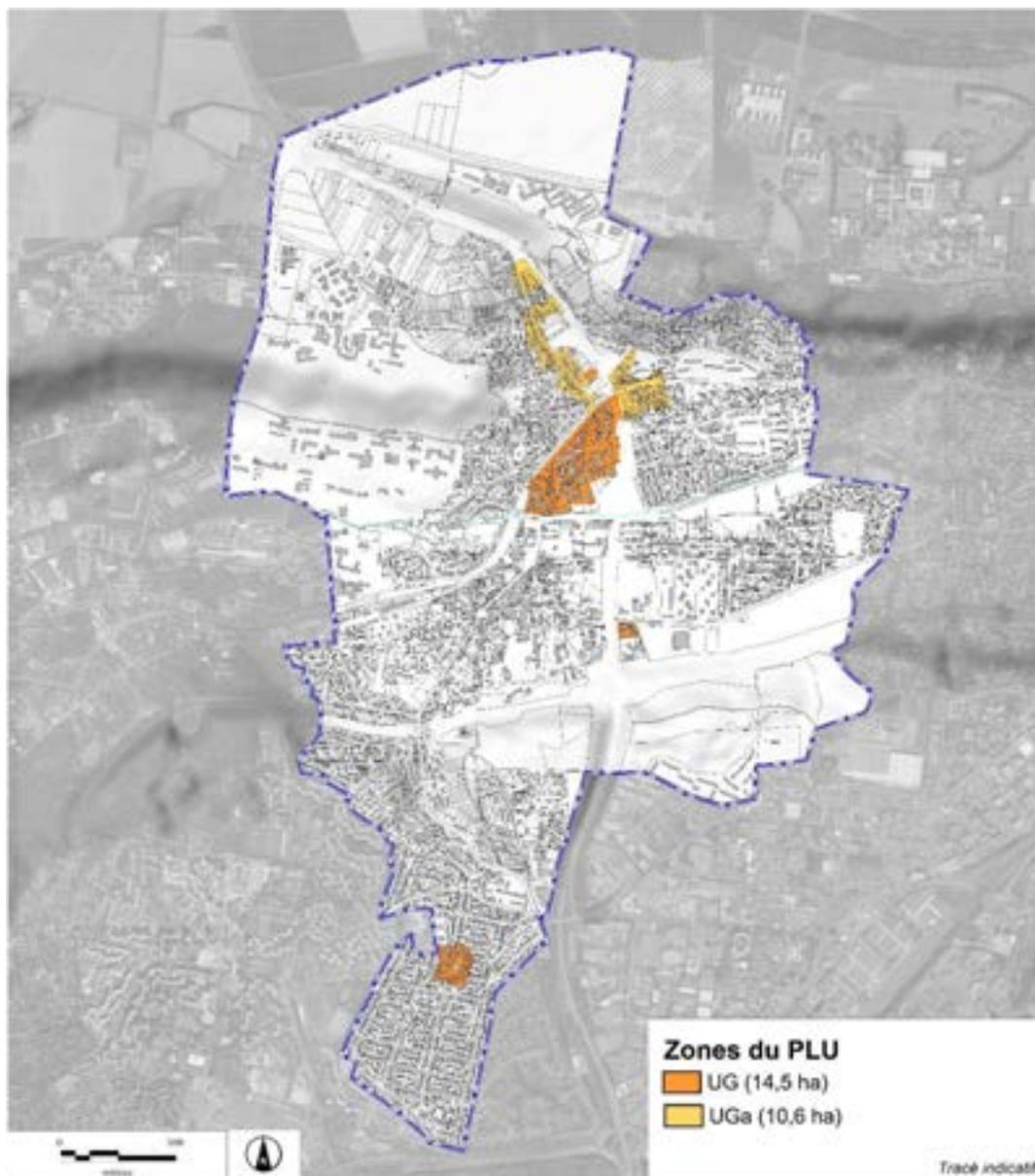
17.4.1. Le déversement des eaux claires dans les réseaux d'assainissement collectif des eaux usées ou pluviales est interdit.

17.5. Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie

- 17.5.1. Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.
- 17.5.2. Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.
- 17.5.3. A l'exception des extensions de construction ne créant pas de logements, toute nouvelle construction doit être desservie par les réseaux de communication électronique à très haut débit ou disposer des fourreaux d'attente de connexion.

ZONE UG

La zone UG est une zone mixte comprenant notamment la centralité du Guichet et le cœur de Mondétour. Elle comprend un secteur UGa qui correspond aux secteurs de diffusion de la dynamique urbaine autour de la centralité du Guichet et de sa gare.



Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article UG-1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions à destination de commerce de gros, d'industrie et de centre de congrès et d'exposition ;
- Les constructions à destination d'équipements sportifs ;
- Les constructions à destination d'habitation mono-orientées vers le Nord et celles mono-orientées vers la RN118 dans une bande de 200 mètres depuis l'axe de la voie ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou à autorisation, et celles soumises à déclaration lorsqu'elles constituent un atelier de réparation et d'entretien de véhicules à moteur ;
- La création de terrain de camping et de parc résidentiel de loisirs ainsi que l'aménagement de terrain destiné à l'hivernage des caravanes et des résidences mobiles ou démontables ;
- L'installation permanente de caravanes, de résidences mobiles ou démontables, d'habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public ;
- L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, acoustiques ou olfactives pour le voisinage.

Article UG-2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

Les constructions, les aménagements, les installations et les travaux énumérés ne sont autorisés que dans le cadre du respect des conditions et des limitations décrites.

- Les constructions à destination d'entrepôt, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - être nécessaires à une construction à destination d'artisanat et commerce de détail autorisée dans la zone ;
 - créer une surface de plancher inférieure à celle à destination d'artisanat et commerce de détail.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - correspondre à des activités nécessaires aux besoins des habitants ou usagers de la zone ;
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ;
 - qu'il n'en résulte pas de danger ou de nuisance pour le voisinage ;
 - d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.
- Les antennes relais sous conditions et dans les limites suivantes :

- s'intégrer dans paysages et l'environnement et respecter les dispositions de la charte relative aux antennes relais figurant en annexe du règlement ;
 - être située en dehors du périmètre d'une construction classée ou inventoriée au titre de la législation sur les monuments historiques et hors sites inscrits et classés ;
 - limiter la multiplication des supports en se servant des installations existantes le cas échéant (mutualisation entre opérateurs).
- Les affouillements et exhaussements des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - être situés dans l'emprise des constructions autorisées ;
 - ou être nécessaires à l'accès aux places de stationnement en sous-sol ;
 - dans les autres cas, être inférieurs à 1,2 mètre de hauteur et de profondeur par rapport au terrain existant avant travaux et concerner au plus 10% de l'unité foncière.
 - Certains secteurs de la zone sont concernés par le PPRI approuvé le 26 septembre 2006. Ils sont identifiés sur les plans de zonage. A l'intérieur de ces secteurs les constructions et installations de toute nature doivent, en complément du présent règlement, respecter les dispositions du PPRI qui sont annexées au PLU. Ces dispositions sont de nature à limiter les possibilités d'utilisation du sol au regard de la prise en compte des risques d'inondation.

Article UG-3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Les programmes de logements réalisés sur une même unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, en un seul ou en plusieurs bâtiments, et qui portent, après projet, sur une surface de plancher totale supérieure à 400 m² à usage d'habitation (y compris les surfaces affectées aux circulations : hall, couloirs, paliers) ou qui se composent de 6 logements au moins ne sont autorisés que s'ils comportent au minimum 30% de surface de plancher destinée à des logements locatifs sociaux.

En rez-de-chaussée des constructions implantées à l'alignement des voies bordées par un « Linéaire de diversité commerciale » repéré sur les plans de zonage, ne sont autorisés que les changements de destination ou la création de locaux aux destinations :

- Artisanat et commerces de détail
- Restauration
- Activité de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

Article UG-4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent en référence aux :

- voies publiques existantes ou projetées, y compris les places, les venelles, les sentes et les chemins incluant celles et ceux réservés à la circulation piétonne et cycliste ;
- emprises publiques circulables : voies ferrées, cours d'eau domaniaux, jardins et parcs publics ainsi que les parcs de stationnement publics.

Au titre du présent règlement, les voies privées même ouvertes à la circulation sont exclues du champ d'application de l'article. Elles relèvent donc de l'article 5 ainsi que les emprises publiques non librement circulables (écoles, terrains de sport, bâtiments administratifs divers, ...).

Par ailleurs, ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve du respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- les balcons et les perrons non clos ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants au 06/11/2010 et régulièrement édifiés implantés en recul, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 30 cm d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions.

4.1. Dispositions générales

- 4.1.1. Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en retrait de 5 mètres minimum des voies et emprises publiques.
- 4.1.2. Les constructions doivent s'implanter en recul de 2 mètres minimum des emprises ferroviaires et des emprises foncières de la RN118.
- 4.1.3. Il ne peut être autorisé de constructions en sous-sol au-delà de l'alignement (sous l'espace public).

4.2. Dispositions particulières

- 4.2.1. Pour les constructions existantes au 06/11/2010 et régulièrement édifiées ne respectant pas les dispositions générales définies à l'article UG-4, les surélévations et extensions sont autorisées dès lors qu'elles respectent les autres articles du présent règlement.
- 4.2.2. Les saillies traditionnelles telles que balcons, débords de toiture, modénatures sont admises en surplomb des emprises publiques dès lors qu'elles se situent à 3,5 mètres au-dessus du niveau de l'emprise publique et qu'elles présentent un débord sur l'emprise publique au plus égal à 1 mètre sans dépasser la largeur du trottoir.
- 4.2.3. Les fondations et sous-sols ne doivent pas présenter de saillie par rapport à l'alignement.

Article UG-5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des unités foncières, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 4.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants au 06/11/2010, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 30 cm d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès et à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm par rapport au terrain existant avant travaux ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au terrain existant avant travaux.

5.1. Dispositions générales

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

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

5.1.3. En cas de retrait celui-ci doit être au moins égal à la hauteur de la construction ($L \geq H$), avec un minimum de 8 mètres.

La hauteur de la construction est mesurée à l'égout du toit ou à la hauteur du linteau de la vue la plus haute, si celle-ci est située au-dessus de l'égout. Tous les égouts, acrotères et linteaux doivent échapper au prospect défini.

5.1.4. Les constructions annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait avec un minimum de 1 mètres, si leur hauteur reste inférieure ou égale à 3,5 mètres.

5.1.5. Les aires de stationnement doivent être réalisées en retrait des limites séparatives avec un minimum de 2 mètres, sauf si le fonds voisin est protégé des nuisances par un mur plein d'au minimum 1,2 mètre de haut.

5.1.6. Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif peuvent être implantés sur les limites séparatives ou en retrait d'au moins 2 mètres.

5.2. Dispositions particulières

5.2.1. Lorsque la limite séparative est aussi une limite de la zone UH, UP, UR ou N, les façades en limite séparative doivent être d'une longueur inférieure à 13 mètres et être distantes entre elles d'au moins 10 mètres.

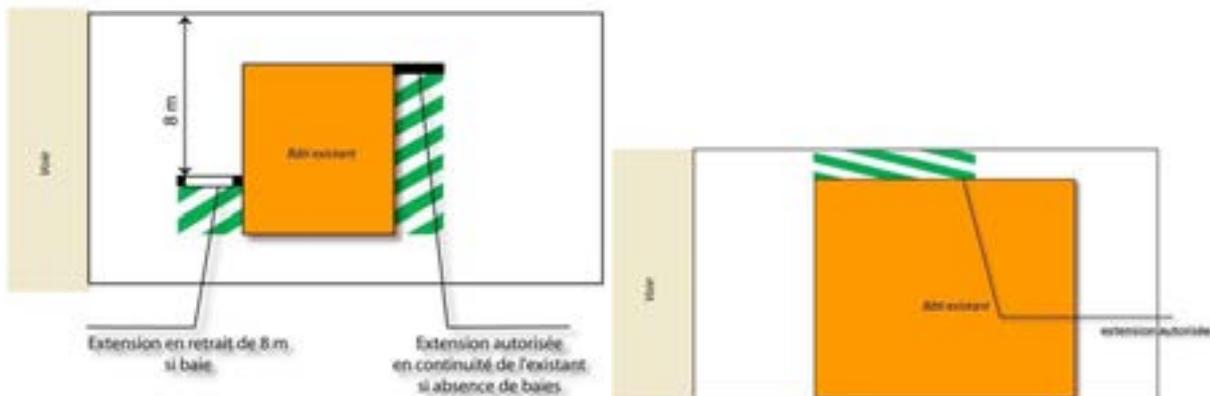
5.2.2. Construction voisine située en zone UH, UP, UR ou N et implantée en limite séparative : s'il existe une construction implantée sur la limite séparative formant limite de zone sur le terrain contigu, une façade de la nouvelle construction implantée en limite séparative (le cas échéant) doit être adossée à la construction existante.

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

5.2.4. Pour les constructions existantes et régulièrement édifiées au 06/11/2010 implantées avec un retrait moindre à celui imposé, les modifications et/ou extensions sont autorisées à condition que :

- les vues nouvellement créées soient implantées au minimum à 8 mètres de la limite séparative la plus proche ;
- si l'extension ne s'implante pas en limite séparative, la distance par rapport à la limite séparative latérale ne soit pas diminuée ;

Les façades équipées d'éléments produisant des nuisances tels que les ventilateurs de climatiseur ou pompes à chaleur doivent respecter les mêmes dispositions que les façades avec vues.



5.2.5. En application des dispositions de l'article L.471-1 du code de l'Urbanisme, le recours à la cour commune est possible. Dans ce cas, les dispositions de l'article UH6 s'appliquent.

Article UG-6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Champ d'application

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants au 06/11/2010, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 30 cm d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès.

6.1. Dispositions générales

- 6.1.1. Lorsque les constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à 16 mètres.
- 6.1.2. La distance minimale entre une construction principale et une construction annexe est fixée à 3 mètres.
- 6.1.3. Les façades équipées d'éléments produisant des nuisances tels que les ventilateurs de climatiseur ou pompes à chaleur doivent respecter les mêmes dispositions que les façades avec vue(s).

6.2. Dispositions particulières

6.2.1. Il n'est pas fixé de règle :

- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- entre deux constructions annexes ;
- pour les travaux (réhabilitation, rénovation) réalisés sur les façades de constructions existantes au 06/11/2010 et régulièrement édifiées, à condition de ne pas créer de nouvelles vues à moins de 8 mètres de la façade en vis-à-vis ;
- pour les ouvrages techniques.

6.2.2. Dans le cas de constructions existantes au 06/11/2010, régulièrement édifiées et implantées avec un retrait moindre à celui imposé aux dispositions générales du présent article, les modifications et/ou extensions sont autorisées à condition que les vues nouvellement créées soient implantées au minimum à 8 mètres du point le plus proche de la façade en vis-à-vis.

Article UG-7 : Emprise au sol des constructions

Champ d'application

L'emprise au sol est la projection verticale de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture qui n'excèdent pas 60 cm.

Par ailleurs, sont également inclus dans le calcul de l'emprise au sol : les annexes, les piscines couvertes et non couvertes ainsi que leurs surfaces d'accompagnement hors terrain naturel, les bassins, ainsi que toute construction ou partie de construction s'élevant à plus de 60 cm du terrain existant avant travaux.

7.1. Dispositions générales

7.1.1. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

Superficie de l'unité foncière	Emprise au sol maximale autorisée
< 600 m ²	30%
≥ 600 m ² et < 1000 m ²	50%
≥ 1000 m ²	80%

7.1.2. En **secteur UGa**, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

Superficie de l'unité foncière	Emprise au sol maximale autorisée
< 600 m ²	30%
≥ 600 m ² et < 1000 m ²	40%
≥ 1000 m ²	60%

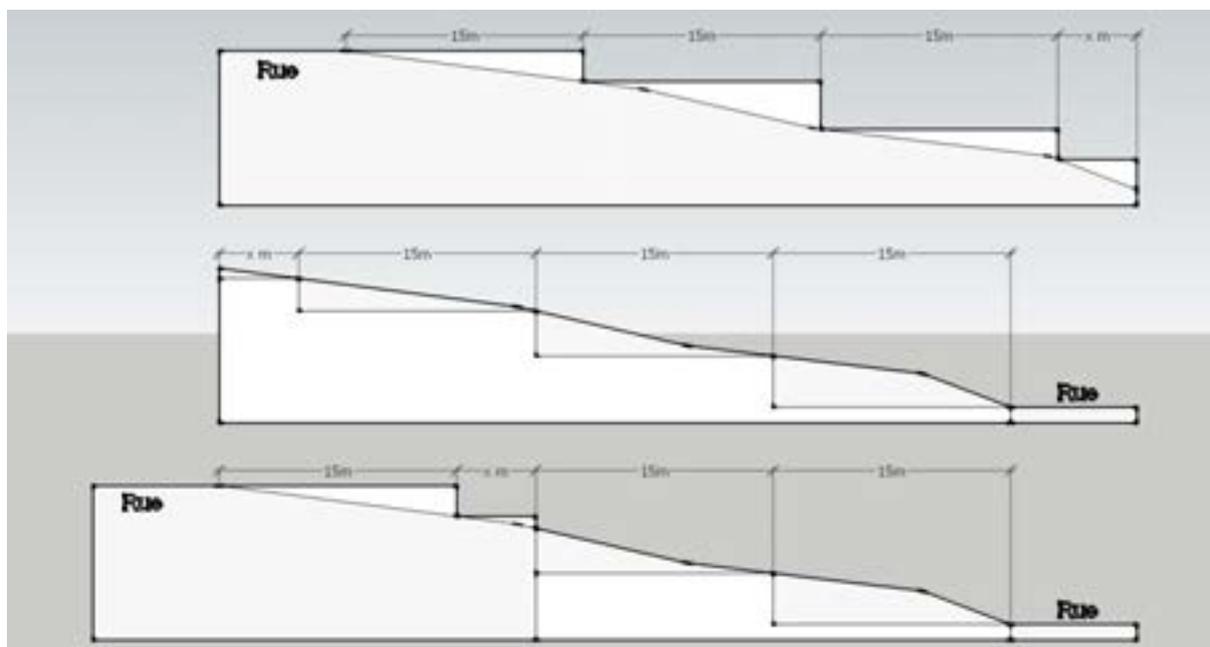
Article UG-8 : Hauteur des constructions

Champ d'application

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

- Les souches de cheminées ;
- Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,5 mètre de hauteur comptée à partir du point culminant du bâtiment sur lequel ils prennent place ;
- Les garde-corps dans la limite de 1,2 mètre et à condition d'être traités à claire-voie.

Le niveau de référence pour la mesure de hauteur est celui de la voie de desserte du terrain pour le 1^{er} plateau de 15 mètres de profondeur et celui du terrain existant avant travaux pour les plateaux de 15 mètres de profondeur suivants. Dans le cas de terrains traversants, la tranche de 15 mètres (ou moins) servant de jonction entre le niveau haut et le niveau bas est prise au regard de la rue la plus basse. Les schémas suivants illustrent cette définition.



8.1. Dispositions générales

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

8.1.2. La hauteur maximale à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère est fixée à 9 mètres.

8.1.3. Les garde-corps de sécurité inférieurs à 1,2 mètres ne sont pas constitutifs d'un acrotère lorsqu'ils sont réalisés à claire-voie et posés en retrait d'au moins 50 cm de l'acrotère.

8.2. Dispositions particulières

8.2.1. S'il existe une construction implantée sur la limite séparative sur le terrain contigu d'une hauteur supérieure à celle fixée 8.1.1., la nouvelle construction peut être adossée à la construction existante, à condition de ne pas en dépasser le gabarit.

8.2.2. Lorsque la limite séparative est également une limite de la zone UH, UP, UR ou N, la hauteur maximale dans une bande de 8 mètres par rapport à cette limite séparative est limitée à 10 mètres et la hauteur à l'égout ou l'acrotère est limitée à 7 mètres dans cette même bande.

8.2.3. Pour les constructions ou parties de constructions dont le rez-de-chaussée est destiné à un usage commercial, les hauteurs fixées au 8.1.1. et 8.1.2. sont majorées de 50 cm.

8.2.4. Pour les constructions ou parties de constructions dont la partie supérieure est traitée en attique ou toiture à pentes (toiture Mansart exclue), la hauteur maximale fixée au 8.1.1. est majorée d'1 mètre, à condition de réaliser une toiture à pente d'au minimum 15°. Les dispositions 8.2.3 et 8.2.4. son cumulables dans la limite d'1 mètre.

8.2.5. Les dispositions fixées au 8.1.1. et 8.1.2. ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

8.2.6. Dans la zone du PPRI, le terrain existant est considéré au niveau de référence de la cote de hauteur de crue mentionnée au PPRI.

Article UG-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures

9.1. Dispositions générales

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

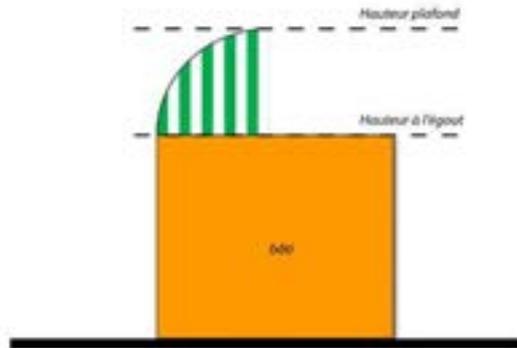
9.1.1. Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti. Cette intégration doit respecter la végétation existante, le site bâti ou non et le relief naturel du terrain.

9.1.2. Composition générale :

- Pour les constructions implantées à l'alignement, un recul partiel sur 1/3 du linéaire est possible pour toute construction dont le linéaire de façade est supérieur à 30 mètres, afin d'inscrire un rythme dans l'architecture de la façade. Ce recul s'établira avec une profondeur comprise entre 1 mètre et 3 mètres par rapport au plan de la partie principale de la façade et sur une hauteur minimale de 6 mètres à compter du terrain existant avant travaux.
- Pour les constructions implantées à l'alignement, un recul partiel sur 1/3 du linéaire est obligatoire pour toute construction dont le linéaire de façade est supérieur à 30 mètres, afin d'inscrire un rythme dans l'architecture de la façade. Ce recul s'établira avec une profondeur comprise entre 1 mètres et 3 mètres par rapport au plan de la partie

principale de la façade et sur une hauteur minimale de 6 mètres à compter du terrain existant avant travaux.

- Les linéaires de façade supérieurs à 50 mètres sont interdits.
- Les gabarits définis ci-après s'appliquent sur au moins 50% du périmètre de chaque construction par gabarit de hauteur :



Le volume de toiture doit s'inscrire dans un gabarit défini par :

- la hauteur maximale à l'égout ou à l'acrotère ;
 - la hauteur plafond ;
 - un quart de cercle reliant ces deux points (cf. schéma ci-dessus).
- Dans le secteur du PPRI, pour les constructions nouvelles dont le 1^{er} plancher respecte la cote de hauteur de crue du PPRI, seuls les piliers ou pilotis sont autorisés en dessous de la cote de référence.

9.1.3. Aspect des matériaux :

- Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les façades extérieures des constructions et des clôtures.
- Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.
- Les jointements au mortier gris autour des pierres naturelles régionales et notamment des pierres en meulière ou en grès sont interdits en façade des constructions et en clôture. Il est préconisé de mettre en œuvre des joints aériens qui sont adaptés à ce type de pierres.

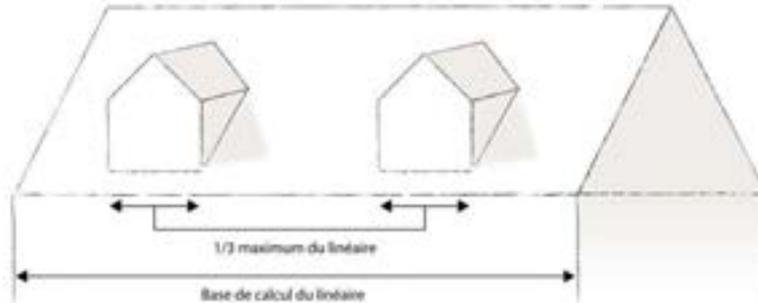
9.1.4. Façades :

- Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles.
- Les façades aveugles doivent être traitées avec le même soin que les façades principales. Leur ornementation ou leur végétalisation doit être recherchée.
- Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles ni en façade ni en toiture.

9.1.5. Toitures :

- Les couvertures d'aspect tôle ondulée, papier goudronné ou fibrociment sont interdites sur les constructions principales.
- A l'exception des cheminées, qui peuvent dépasser du volume de la toiture, les édicules et ouvrages techniques tels que machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction.
- Les cheminées doivent être traitées avec des matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

- Les lucarnes en saillie peuvent dépasser du gabarit de la construction à condition que leur longueur cumulée soit inférieure au tiers de la longueur de la façade et qu'elles ne soient pas accolées.



- Les toitures terrasses peuvent être admises à condition de correspondre au moins à l'un des cas suivants :
 - couvrir moins de 50% de l'emprise du bâtiment ;
 - faire l'objet d'un traitement végétalisé sur au moins 80% de la superficie de toiture réalisée en terrasse ;
 - être destinées à recevoir des installations de type panneaux solaires ou photovoltaïque sur au moins 80% de la superficie de toiture réalisée en terrasse ;

Dans tous les cas, le traitement des toitures-terrasses (volumes, matériaux, couleurs) doit garantir leur bonne insertion dans le site, y compris depuis les points de vue éloignés.

- Les toitures de toute nature (à pente ou non) peuvent être végétalisées.
- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...), doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions :
 - ils seront préférentiellement installés sur les constructions annexes ;
 - ils devront respecter la pente de la toiture ;
 - ils devront être encastrés dans la couverture et positionnés de préférence au plus proche de la gouttière afin de limiter leur impact visuel ;
 - ils devront s'inscrire dans le rythme des ouvertures existantes pour ne pas clairsemer le toit d'éléments isolés ;
 - le cadre devra être du même coloris que le panneau ;
 - les panneaux à tubes sont interdits.

9.1.6. Eléments techniques :

- Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Elles doivent être invisibles depuis l'espace public et seront, dans ce cas, intégrées aux murs ou réalisées à l'intérieur du bâtiment.
- Les balcons et autres éléments en surplomb doivent canaliser leurs eaux. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades. Les dispositifs de trop-plein visibles « pissettes » sont interdits.
- Les rampes destinées à desservir les espaces de stationnement doivent être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs. Il est préconisé d'opter pour des chemins de roulement.
- Les édicules techniques en toiture doivent respecter les hauteurs fixées à l'article UG-8. Ils doivent en outre, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

- Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.
- Les coffrets d'alimentation, pompes à chaleur, VMC, et autres éléments techniques doivent être intégrés dans la composition générale de la façade des constructions à l'alignement.

9.1.7. Clôtures et portails :

- Les clôtures sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre, leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec la construction.
- A l'exception des poteaux dont la hauteur est limitée à 2,5 mètres, la hauteur totale moyenne est limitée à 2 mètres. Si la clôture comprend un mur plein, sa hauteur moyenne ne doit pas dépasser un mètre. La partie supérieure de la clôture doit être constituée :
 - d'une grille ou d'un treillage qui ne peut être opacifié que par une haie vive ;
 - ou d'un dispositif à claire-voie ajouré sur au moins 50% de sa superficie.
- En cas de modification portant sur moins de la moitié d'une clôture existante, la partie modifiée peut conserver les caractéristiques de la partie non modifiée.
- Les portails d'accès des véhicules doivent avoir une largeur supérieure ou égale à 3 mètres. Lorsque la rue a une largeur inférieure à 8 mètres, le portail doit respecter l'une des deux dispositions suivantes :
 - avoir une largeur supérieure ou égale à 5,5 mètres à l'alignement ;
 - permettre l'inscription d'un trapèze isocèle présentant une largeur supérieure ou égale à 3 mètres et être positionné en retrait de 1,5 mètre au moins de l'alignement, avec une ouverture à l'alignement de 5,5 mètres.

Ces dispositions ne s'imposent pas en cas de réfection d'un portail existant sans réduction de sa largeur.



- La hauteur moyenne des autres clôtures ne peut excéder 2 mètres.
- La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public. Sauf impossibilité technique, elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune (notamment les hérissons), en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 cm x 15 cm, par tranche entamée de 20 m de linéaire de clôture.
- Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture et tenir compte de l'emplacement du futur portail.
- Les clôtures réalisées en pierres naturelles régionales du type « meulière » ou « grès » doivent être conservées. Leur destruction partielle reste possible pour la réalisation d'un accès, si aucune autre solution satisfaisante ne peut être trouvée.

9.2. Dispositions particulières

9.2.1. Restauration des bâtiments existants :

- L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des ravalements et des réhabilitations.
- Les nouveaux percements doivent s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les murs en pierres de taille prévues pour être apparentes doivent être préservés.
- Les éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, volets battants, céramique de façade, ...) doivent être conservés et restaurés.
- La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.
- Les coffrets de volets roulants ne doivent être visibles ni en façade ni en toiture

9.2.2. Extension et surélévation des bâtiments existants :

- Toute extension ou surélévation de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain en harmonie avec la construction initiale.
- Les éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, volets battants, céramique de façade, ...) doivent être conservés et restaurés.
- Les coffrets de volets roulants ne doivent être visibles ni en façade ni en toiture
- En cas d'extension d'une construction portant sur une façade dont les ouvertures comportent des volets battants, les nouvelles ouvertures réalisées dans le prolongement de la façade qui dispose de volets battants doivent également être dotées de volets battants.

Article UG-10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti

10.1. Règles applicables aux bâtiments exceptionnels (première catégorie) :

- 10.1.1. Les immeubles dits exceptionnels doivent être maintenus. Leur suppression par démolition est interdite.
- 10.1.2. L'extension horizontale des constructions est autorisée sur les seules façades non visibles depuis l'espace public, sous réserve de leur insertion dans la composition architecturale et dans la limite d'une extension par bâtiment.
- 10.1.3. La surélévation des constructions est interdite.
- 10.1.4. La modification des formes (volume, façade, toiture et des éléments expressifs de la composition architecturale) est interdite
- 10.1.5. La création de nouvelles baies est interdite. La modification des baies existantes est autorisée seulement dans le cadre d'un remplacement à l'identique.
- 10.1.6. La suppression des détails architecturaux qui leur est propre est interdite.
- 10.1.7. La restitution d'un aspect antérieur connu et documenté sera encouragée.

10.2. Règles applicables aux bâtiments remarquables (deuxième catégorie) :

- 10.2.1. Les immeubles dits remarquables doivent être maintenus. Toutefois, leur suppression par démolition peut être autorisée partiellement à condition qu'elle n'altère ni le bâtiment ni le paysage urbain constitué.
- 10.2.2. L'extension horizontale des constructions est autorisée, sous réserve de leur insertion dans la composition architecturale et dans la limite d'une extension par bâtiment.
- 10.2.3. La surélévation des constructions est interdite.
- 10.2.4. La modification des formes (volume, façade, toiture et des éléments expressifs de la composition architecturale) est autorisée si elle n'altère pas l'aspect général et l'unité d'ensemble de la construction et à condition qu'elle ne soit pas visible depuis l'espace public.

- 10.2.5. La création de nouvelles baies et la modification des baies existantes sont autorisées sous réserve de leur insertion dans la composition du bâti et ses décors et à condition qu'elles ne soient pas visible depuis l'espace public.
- 10.2.6. La suppression des détails architecturaux est autorisée uniquement pour les transformations dont la forme s'insère dans la composition de l'édifice et son décor (alignement des baies, encadrements, moulures, décors polychromes, etc.).
- 10.2.7. La restitution d'un aspect antérieur connu et documenté sera encouragée.

10.3. Règles applicables aux bâtiments intéressants (troisième catégorie) :

- 10.3.1. Les immeubles identifiés dans le repérage patrimonial au sein de la catégorie "intéressants" doivent être au maximum respectés. Cependant leur démolition peut être autorisée dans une des conditions suivantes :
- partiellement, dès lors que la/les façade(s) visible(s) depuis l'espace public est/sont conservée(s) ;
 - totalement, dans le cadre d'un projet visant à améliorer la situation existante et sans altérer le paysage urbain environnant.
- 10.3.2. L'extension horizontale des constructions est autorisée, sous réserve de leur insertion dans la composition architecturale si l'extension est visible depuis l'espace public et dans la limite d'une extension par bâtiment.
- 10.3.3. La surélévation des constructions est autorisée uniquement si elle n'est pas visible depuis l'espace public.
- 10.3.4. La modification des formes (volume, façade, toiture et des éléments expressifs de la composition architecturale) est autorisée si elle n'altère pas l'aspect général et l'unité d'ensemble de la construction.
- 10.3.5. La création de nouvelles baies et la modification des baies existantes sont autorisées sous réserve de leur insertion dans la composition du bâti et ses décors et à condition.
- 10.3.6. La suppression des détails architecturaux est autorisée uniquement pour les transformations dont la forme s'insère dans la composition de l'édifice et son décor (alignement des baies, encadrements, moulures, décors polychromes, etc.).
- 10.3.7. La restitution d'un aspect antérieur connu et documenté sera encouragée.

10.4. Règles applicables aux bâtiments ruraux (quatrième catégorie) :

- 10.4.1. Les immeubles dits ruraux doivent être maintenus. Leur suppression par démolition est interdite.
- 10.4.2. L'extension horizontale des constructions est autorisée sur les seules façades non visibles depuis l'espace public.
- 10.4.3. La surélévation des constructions est interdite.
- 10.4.4. La modification des formes (volume, façade, toiture et des éléments expressifs de la composition architecturale) est interdite.
- 10.4.5. La création de nouvelles baies est autorisée uniquement si elles ne sont pas visibles depuis l'espace public. La modification des baies existantes est autorisée seulement dans le cadre d'un remplacement à l'identique.
- 10.4.6. La suppression des détails architecturaux qui leur est propre est interdite.
- 10.4.7. La restitution d'un aspect antérieur connu et documenté sera encouragée.

10.5. Règles applicables aux Grand Patrimoine (cinquième catégorie) :

- 10.5.1. Les immeubles dits ruraux doivent être maintenus. Leur suppression par démolition est interdite.
- 10.5.2. L'extension horizontale des constructions est autorisée sur les seules façades non visibles depuis l'espace public, sous réserve de leur insertion dans la composition architecturale et dans la limite d'une extension par bâtiment.
- 10.5.3. La surélévation des constructions est interdite.
- 10.5.4. La modification des formes (volume, façade, toiture et des éléments expressifs de la composition architecturale) est interdite.
- 10.5.5. La création de nouvelles baies est autorisée uniquement si elles ne sont pas visibles depuis l'espace public. La modification des baies existantes est autorisée seulement dans le cadre d'un remplacement à l'identique.
- 10.5.6. La suppression des détails architecturaux qui leur est propre est interdite.
- 10.5.7. La restitution d'un aspect antérieur connu et documenté sera encouragée.

10.6. Dispositions générales pour les travaux réalisés sur des constructions existantes

- 10.6.1. Tous les travaux réalisés sur des constructions à protéger inventoriées comme patrimoine exceptionnel, remarquable ou d'habitat rural doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver ou à restaurer de ladite construction et doivent notamment :
- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, les modénatures, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ;
 - Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;
 - Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale.

10.7. Dispositions particulières relatives aux matériaux, couleurs et techniques de construction

- 10.7.1. Pour les cinq catégories, l'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques adaptées ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble.
- 10.7.2. Ces dispositions sont étendues aux clôtures des édifices mentionnées pour leur valeur patrimoniale ou urbanistique, lorsque leur aspect s'apparente à l'aspect de la construction principale (murs en pierres, claustra en béton ...).
- 10.7.3. Maçonnerie :
- La maçonnerie de petits moellons de pierre doit être enduite, sauf les pierres de taille et pierres de meulières destinées à rester apparentes.
 - Les chaînages de pierre, l'entourage des baies, les corniches, les linteaux, les bandeaux en pierre de taille ne doivent être ni enduits, ni peints à moins qu'ils ne l'aient été à l'origine de leur construction. Dans ce cas on respectera dans la mesure du possible, la texture des enduits d'origine et/ou la couleur originellement employée.
 - L'ordonnement des baies, s'il existe, doit être respecté (proportion des ouvertures plus haute que large, l'alignement des baies les unes au-dessus des autres, ou sur le même niveau horizontal)
 - Les verticales dominant le rythme des façades perçues depuis l'espace public doit être respecté.
- 10.7.4. Couverture :
- La pente et la forme originelle des couvertures doivent être respectées. Le matériau originel de couverture (en général tuile plate) doit être respecté, ou restauré.

- Les tuiles plates sont du type « petit moule » de 65 à 80 tuiles au m², l'ardoise et la tuile à emboîtement (tuile mécanique) peuvent être admises lorsqu'elles existent. Le métal peut-être admis pour les jonctions aux toitures ou une disposition architecturale spécifique.
- Les châssis de toiture doivent être limités en nombre, s'intégrer dans l'ordonnement des façades, et leurs dimensions ne pas excéder 0.80 m de large sur 1 m de long (en suivant la pente du rampant). Toutefois une dimension supérieure peut être admise dans le cas d'une composition architecturale adaptée à la forme et à la surface de couverture (châssis, verrières).

10.7.5. Menuiseries et ferronneries :

- Les menuiseries des portes, des fenêtres et des contrevents ou des volets, des portails, doivent présenter un aspect bois peint. Toutefois des menuiseries métalliques (structures de verrières, volets dépliant, portails) peuvent être admises lorsque leur utilisation s'adapte à des constructions représentatives de leur usage (époques, fonctions).
- Les bois qui divisent les vantaux de fenêtre doivent être maintenus ou restaurés.
- Lorsque les façades sont ordonnancées (séries de fenêtres alignées horizontalement et verticalement), les menuiseries doivent être du même type sur l'ensemble des baies identiques.
- Les menuiseries qui participent à l'image de l'ensemble d'un édifice doivent conserver ou retrouver ce caractère, notamment la finesse des sections utilisées. Elles doivent chacune être d'une seule couleur sur une même façade, toutefois les portes cochères et devantures peuvent avoir des couleurs plus soutenues.
- Le dessin des petits bois qui compartimentent les baies doit être préservé.
- Les volets roulants sont interdits.

10.7.6. Détails et ornementation : sauf nécessité technique, les détails constitutifs de l'ensemble architectural doivent être préservés, ou restitués notamment les balcons, les modénatures, les sculptures et tous les ornements, les épis de toiture, les souches de cheminée, et tous les éléments de terre-cuite décoratifs, les portes, les portails.

10.8. Dispositions particulières relatives aux ouvrages, installations ou travaux visant à l'exploitation des énergies renouvelables ou aux économies d'énergie.

En application du Grenelle 2 (décret du 29 février 2012) : il est prévu un « dispositif dérogatoire » relatif au patrimoine recensé et pour les constructions repérées au plan de zonage.

Le patrimoine architectural répertorié et mentionné au plan de zonage (catégories exceptionnel, remarquable, intéressant, rural et Grand Patrimoine), bénéficie de conditions restrictives d'application de l'article 12 de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions concernant des bâtiments et éléments de paysage identifié au PLU suivant les prescriptions énoncées dans le présent règlement..

10.8.1. Capteurs solaires thermiques par panneaux, capteurs solaires photovoltaïques, panneaux, tuiles ou ardoises solaires :

- Bâti répertorié en 1ère, 2ème, 4ème et 5ème catégorie : les installations en ajout sur les bâtiments mentionnés au plan réglementaire sont interdites en façades et toitures.
- Bâti répertorié en 3ème catégorie : les installations en ajout sont interdites en façades et toitures visibles depuis l'espace public.

- Lorsqu'ils sont admis, en toitures en pentes, les panneaux solaires doivent être installés et intégrés dans la couverture, suivre la même pente que celle-ci, sans aucune saillie du matériau de couverture qu'ils prolongent.
- Les panneaux solaires conserveront le rythme donné par les ouvertures existantes pour éviter tout « mitage » et pour ne pas clairsemer le toit d'éléments isolés.
- Les panneaux solaires devront être installés en partie basse du pan de toiture sans dépasser la ligne médiane du pan, voire dans certains cas le tiers inférieurs.
- Lorsque la couverture est une terrasse, l'installation d'une membrane photovoltaïque au sol de terrasse est admise à conditions que le dispositif ne soit pas visible depuis l'espace public.
- Le cadre des panneaux solaires doit être de teinte sombre ou divers gris, mate et non réfléchissant.
- On privilégiera la pose des panneaux sur les bâtiments annexes.

10.8.2. Doublage extérieur des façades et toitures et isolation extérieure :

- Le doublage des façades des bâtiments mentionnés au plan règlementaire est interdit.
- Bâti répertorié en 1ère, 2ème, 4ème et 5ème catégorie : l'isolation thermique par l'extérieur modifiant l'aspect extérieur de la construction est interdite.
- Bâti répertorié en 3^{ème} catégorie : l'isolation thermique par l'extérieur modifiant l'aspect extérieur de la construction est interdite sur les façades réalisées en pierre naturelle ou en brique prévues pour être apparentes et visibles depuis les voies ou emprises publiques.

10.8.2. Menuiseries étanches : menuiseries de fenêtres et volets :

- Bâti répertorié en 1ère, et 4ème catégorie : Lorsque la menuiserie doit être renouvelée, elle doit être identique à celle déposée, tant en termes de forme que de matériaux.
- Bâti répertorié en 2ème et 5ème catégorie : Lorsque la menuiserie doit être renouvelée, la nouvelle menuiserie doit présenter un aspect similaire à la menuiserie déposée ou au modèle correspondant au type d'immeuble suivant son époque.
- Bâti répertorié en 3^{ème} catégorie : En cas de renouvellement de menuiseries qui se traduirait par une modification de leur aspect (matériau, forme, partage de la baie, section des bois) le renouvellement doit se faire sur l'ensemble de la façade ou la partie de la façade dont l'aspect présente une cohérence architecturale (façades ordonnancées).

10.8.3. Les éoliennes de toitures ou sur mat : leur installation est interdite.

10.8.4. Les citernes : Les citernes destinées à recueillir l'eau pluviale ainsi que les installations similaires doivent être implantées de manière à ne pas être visibles de l'espace public ou être inscrites dans un ouvrage en harmonie avec l'aspect de la construction principale.

10.8.5. Les pompes à chaleur : les ouvrages techniques des pompes à chaleur ainsi que les installations similaires doivent être implantés de manière à ne pas être visibles de l'espace public. Ils doivent s'inscrire dans la construction ou être intégrés dans une annexe située en dehors de l'espace libre entre la façade sur rue et l'alignement, lorsqu'il existe.

Article UG-11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

11.1. Dispositions générales

11.1.1. Pour les constructions neuves et pour les extensions ou surélévations soumises à permis de construire, les exigences suivantes devront être respectées :

Critère d'Analyse	Prescriptions
Bbio : Besoin bioclimatique conventionnel en énergie d'un bâtiment pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage artificiel. Il traduit les efforts architecturaux réalisés pour réduire les consommations énergétiques.	Bbio < Bbio max – 10 %
Cep : 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.	Cep < Cep max – 10 %

Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords de construction

Article UG-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

12.1. Dispositions générales

12.1.1. Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement). Les éléments paysagers et les plantations d'intérêt préexistants, en particulier les arbres, doivent être au maximum conservés sous réserve de leur bon état phytosanitaire.

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

12.2. Espaces libres

12.2.1. Les proportions d'espace vert de pleine-terre et de surface non imperméabilisée suivantes devront être respectées :

Superficie de l'unité foncière	Proportion de la superficie de terrain à traiter en espace vert de pleine-terre
< 600 m ²	45%
≥ 600 m ² et < 1000 m ²	25%
≥ 1000 m ²	10%

Superficie de l'unité foncière	Proportion de la superficie de terrain à traiter en surface non imperméabilisée y compris les espaces verts de pleine terre
< 600 m ²	55%

≥ 600 m ² et < 1000 m ²	35%
≥ 1000 m ²	15%

12.2.2. Dans le secteur UGa :

Superficie de l'unité foncière	Proportion de la superficie de terrain à traiter en espace vert de pleine-terre
< 600 m ²	45%
≥ 600 m ² et < 1000 m ²	30%
≥ 1000 m ²	20%

Superficie de l'unité foncière	Proportion de la superficie de terrain à traiter en surface non imperméabilisée y compris les espaces verts de pleine terre
< 600 m ²	55%
≥ 600 m ² et < 1000 m ²	45%
≥ 1000 m ²	30%

12.3. Plantations et aménagements paysagers

- 12.3.1. Un arbre est imposé pour 100 m² d'espaces libres (arbre(s) existant(s) conservé(s) ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être répartis sur le terrain et plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à 1,5 mètre de côté.
- 12.3.2. Pour plusieurs arbres plantés en alignement, on privilégiera autant que possible les fosses en tranchées filantes et les pieds d'arbres continus et végétalisés.
- 12.3.3. La plantation arborée doit être composée d'espèces indigènes à la région Ile-de-France.
- 12.3.4. La plantation d'espèces invasives est interdite. Il est recommandé de ne pas conserver les espèces invasives existantes sur le terrain.
- 12.3.5. Aucun exhaussement de sol au-delà de 30 cm n'est autorisé au-dessus du collet (base du tronc au niveau du sol) d'un arbre conservé pour la prise en compte du 12.3.1.
- 12.3.6. Aucun affouillement de sol n'est autorisé dans un rayon de 3 mètres autour du collet (base du tronc au niveau du sol) d'un arbre conservé pour la prise en compte du 12.3.1.

12.4. Plantations des aires de stationnement à l'air libre

- 12.4.1. A partir de 5 places stationnement, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement (cette règle s'entend en addition au 12.3.1.). Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés. Afin de ne pas

accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

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

12.4.3. La fosse des arbres plantés sur les aires de stationnement devra mesurer au minimum 1,5 mètre de côté et 2 mètres de profondeur.

12.5. Dispositions particulières

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

Article UG-13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

13.1. Dispositions générales

13.1.1. Il est recommandé d'assurer la continuité entre les espaces verts créés et les espaces verts des terrains voisins, notamment lorsqu'il s'agit d'espaces d'intérêt écologique et/ou paysagers protégés » repérés sur le plan de zonage.

Article UG-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

14.1. Dispositions générales

14.1.1. Toute construction, installation ou aménagement doit respecter le règlement communal d'assainissement.

14.1.2. En cas de rejet dans le réseau public et pour les projets dont la superficie nouvellement imperméabilisée est supérieure à 20 m², la création d'un ou plusieurs dispositifs de gestion quantitative des eaux pluviales est obligatoire.

14.1.3. La proportion de l'unité foncière à traiter en surface non imperméabilisée est la suivante :

Superficie de l'unité foncière	Proportion de la superficie de terrain à traiter en surface non imperméabilisée y compris les espaces verts de pleine terre
< 600 m ²	55%
≥ 600 m ² et < 1000 m ²	35%
≥ 1000 m ²	15%

14.1.4. Dans le **secteur UGa** :

Superficie de l'unité foncière	Proportion de la superficie de terrain à traiter en surface non imperméabilisée y compris les espaces verts de pleine terre prévus à l'article UG-12
< 600 m ²	55%
≥ 600 m ² et < 1000 m ²	45%
≥ 1000 m ²	30%

14.1.5. Les espaces végétalisés sur dalle comportant au moins 60 cm d'épaisseur de terre végétale sont assimilables aux surfaces non imperméabilisées, s'ils ne sont pas affectés au stationnement.

14.1.6. Les eaux de lessivage des parcs de stationnement, chaussées, aires de services, de manœuvre ou d'activités d'une surface cumulée supérieure à 200 m² d'un seul tenant, doivent faire l'objet de prétraitement (dessablage et/ou déshuilage et/ou séparateur d'hydrocarbures) avant déversement dans le réseau public.

14.1.7. Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection du milieu naturel.

Sous-section 2.4. : Stationnement

Article UG-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

Champ d'application

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.

Les rampes d'accès aux garages ou sous-sols des logements individuels peuvent supporter une ou plusieurs place(s) de stationnement, lorsque leur pente est inférieure ou égale à 10%.

Le calcul des places de stationnement sera effectué dès la première tranche entamée de surface de plancher et en arrondissant le résultat obtenu par application de la norme.

Les places commandées sont prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places à réaliser à conditions :

- d'être exclusivement liées à la sous-destination logement ;
- que les places non commandées représentent au moins une place par logement ;
- que chaque place commandée ne soit accessible que par une place non commandée ;
- qu'il n'y ait pas plus d'une place commandée par place non commandée.

15.1. Dispositions générales

15.1.1. Dimensions et réalisation des places de stationnement des automobiles

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après, ou, à défaut, l'ensemble des aires de stationnement et de leurs accès doivent être conformes à la norme AFNOR NF P 91-120.

Les places créées ou réaménagées, ainsi que les boxes et garages, doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

En cas de stationnement en bataille / perpendiculaire :

- Longueur : 5 mètres
- Largeur : 2,50 mètres
- Dégagement : 5 mètres

En cas de stationnement en épi

- Longueur : 5,15 mètres pris perpendiculairement à la voie ;
- Largeur : 2,25 mètres
- Dégagement : 4 mètres

En cas de stationnement longitudinal :

- Longueur : 5 mètres
- Largeur : 2 mètres
- Dégagement : 3,5 mètres

15.1.2. Cheminements d'accès aux aires de stationnement

Ils ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 4 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%. Au-delà, la pente maximale admise pour les rampes est de 18%.

Pour les courbes, le rayon de courbure extérieur de la rampe à sens unique, ou le rayon de courbure extérieur de la voie intérieure dans les cas d'une rampe à double sens, ne peut être inférieur à 8,50 m. Ce rayon est mesuré en projection horizontale. Pour une rampe à double sens, une largeur de 5,00 m minimum devra être respectée.

15.1.3. Normes de stationnement des automobiles

La suppression de place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que toute place supprimée soit récréée sur le terrain.

Les places de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher ou au prorata du nombre de logements ou de chambres.

Dans certains cas, la norme est différente pour les projets inscrits à moins de 500 mètres d'une gare du réseau ferré d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, secteurs repérés sur le plan de zonage et dénommé « **ZONE 1** ».

Destination de la construction	Norme Plancher (le minimum exigé)	Norme Plafond (maximum réalisable)
<p>Logement</p> <p>Logement social</p> <p>Hébergement pour étudiants, résidences et structures d'hébergement et de services à vocation sociale (personnes âgées, foyers divers, ...)</p>	<p>2 places par logement et 1 place par logement en zone 1</p> <p>1 place visiteur pour 5 logements à partir de 5 logements, sauf en zone 1</p> <p>1 place par logement et 0,5 place par logement en zone 1</p> <p>1 place pour 3 chambres et 1 place pour 6 chambres en zone 1</p>	<p>Pas de norme plafond.</p> <p>Pas de norme plafond.</p> <p>Pas de norme plafond.</p>
<p>Bureaux</p>	<p>1 place pour 55 m² de surface de plancher</p>	<p>Pas de norme plafond</p> <p>Zone 1 : 1 place pour 45 m² de surface de plancher</p>
<p>Artisanat et commerces de détail</p>	<p>Il n'est pas fixé de norme</p>	<p>Pas de norme plafond</p>
<p>Hébergement hôtelier et touristique</p>	<p>1 place pour 30 m² de surface de plancher</p>	<p>Pas de norme plafond</p>
<p>Restauration</p>	<p>Il n'est pas fixé de norme</p>	<p>Pas de norme plafond</p>
<p>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</p>	<p>Il n'est pas fixé de norme</p>	<p>Pas de norme plafond</p>
<p>Cinéma</p>	<p>1 place pour 10 fauteuils</p>	<p>1 place pour 3 fauteuils</p>
<p>Entrepôt</p>	<p>1 place pour 500 m² de surface de plancher</p>	<p>Pas de norme plafond</p>
<p>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</p> <p>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</p> <p>Etablissements d'enseignement</p>	<p>Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs</p>	<p>Pas de norme plafond</p>

Etablissement de santé et d'action sociale	publics de stationnement à proximité...)	
Salles d'art et de spectacles		
Autres équipements recevant du public		

15.1.4. Normes de stationnement des deux-roues motorisés

Pour toute construction à destination d'habitation ou de bureau supérieure à 500 m² de surface de plancher, il est exigé une aire de stationnement pour deux-roues motorisés dont la surface, calculée au prorata de la surface de plancher pour ces destinations, ne peut être inférieure à 1 % de la surface de plancher, avec un minimum de 5 m².

15.1.5. Normes de stationnement des vélos et poussettes

Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux-roues non motorisés et poussettes. Elles doivent être :

- couvertes, exclusivement réservées aux vélos et poussettes, sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroche, facilitant la performance des systèmes d'antivol ;
- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions ;
- situées en rez-de-chaussée, ou à défaut en extérieur sur la parcelle.

Lorsqu'une surface de stationnement vélos et poussettes est exigible, les espaces dédiés seront d'un minimum 10 m² de surface unitaire.

Pour toute construction à partir de 4 logements pour l'habitation ou d'une surface supérieure à 200 m² de surface de plancher pour les autres destinations, ou pour toute extension créant plus de 4 logements pour l'habitation ou plus de 200 m² de surface de plancher pour les autres destinations, il est exigé une surface minimale de locaux pour les vélos et poussettes, calculée au prorata de la surface créée suivante :

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum)
Logement/Logement social	1,5% de la surface de plancher
Hébergement pour étudiants, foyers divers hors résidences personnes âgées.	1,5% de la surface de plancher
Bureaux	1,5% de la surface de plancher
Artisanat et commerces de détail	Il n'est pas fixé de norme
Hébergement hôtelier et touristique	1,5% de la surface de plancher
Restauration	Il n'est pas fixé de norme
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Il n'est pas fixé de norme

Cinéma	1 place pour 10 fauteuils
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Etablissement de santé et d'action sociale Salles d'art et de spectacles Autres équipements recevant du public	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)
Etablissements d'enseignement	1 place (1,5 m ²) pour 10 élèves

15.1.6. Réalisation d'aires de stationnement pour les livraisons

Les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention pour les livraisons doivent être réalisés sur les emprises privées.

Une aire de stationnement pour les livraisons doit être prévue pour les constructions neuves dont la surface de plancher totale atteint les seuils ci-dessous :

- Pour les constructions de plus de 1 000 m² de surface de plancher à destination de commerce de détail et artisanat et de bureaux ;
- Pour les constructions de plus de 200 m² de surface de plancher à destination d'entrepôts et de commerce de gros ;
- Pour les constructions de plus de 5 000 m² de surface de plancher à destination d'habitation.

L'aire doit être facilement accessible depuis le domaine public et avoir les caractéristiques minimales suivantes :

- Largeur : 3,5 mètres ;
- Longueur : 8 mètres ;
- Hauteur : 4,2 mètres.

15.2. Dispositions particulières

15.2.1. Les rampes d'accès aux espaces de stationnement de plus de 10 places doivent permettre le croisement de véhicules au sein de l'unité foncière afin d'éviter l'attente sur le domaine public. Pour ce faire, ces rampes devront prévoir, immédiatement après l'alignement, un espace permettant le stockage de 10 mètres linéaires.

15.2.2. La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de réhabilitation, restauration surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à usage d'habitation et régulièrement édifiée à la date du 6 novembre 2010, à conditions :

- qu'il ne soit pas créé plus de 25 m² de surface de plancher
- que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.

Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter les dispositions du présent article.

15.2.3. Il n'est pas exigé la création de nouvelles places de stationnement pour un changement de destination de locaux intégrés à un bâtiment à usage d'habitation, à condition que la surface de plancher des locaux ayant une destination différente de l'habitation reste inférieure à 30 m², avant et après changement.

Section 3 : Equipements et réseaux

Article UG-16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques

16.1. Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées

16.1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le terrain ou sur un terrain voisin.

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

16.1.3. Les nouvelles voies en impasse (desservant au moins deux unités foncières) d'au moins 50 mètres ou la prolongation d'une voie en impasse existante portant la longueur de la voie à plus de 50 mètres doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de défense incendie puissent faire demi-tour.

16.1.4. Pour toute opération soumise à permis d'aménager (PA), la largeur minimale des nouvelles voies est portée à 8 mètres, dont 5,5 mètres de chaussée, pour toute voie supportant une circulation automobile de toute opération d'ensemble de plus de trois logements.

16.1.5. Des conditions de desserte différentes peuvent être admises pour les projets d'extension, de restauration ou de réhabilitation de constructions existantes, s'il n'est pas créé de nouveau logement.

16.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

16.2.1. L'ensemble des places de stationnement aménagées sur le terrain doit être desservi par une entrée unique depuis la voie de desserte. Cette entrée doit respecter une largeur maximale de 5,5 mètres. Lorsque l'unité foncière est desservie par plusieurs voies, une seconde entrée peut être aménagée sur une autre voie de desserte.

16.2.2. Lorsque la voie de desserte a une largeur inférieure à 8 mètres, l'accès doit avoir une ouverture de 5,5 mètres à l'alignement. La largeur de l'accès peut être ramenée à 3 mètres à 1,5 mètres en recul de l'alignement comme il est figuré sur le croquis de l'article 9.1.7.

16.2.3 La largeur de cet accès peut être inférieure à 3 mètres en cas d'extension d'une construction existante régulièrement édifiée à la date du 6 novembre 2010 et à condition de ne pas créer de logement supplémentaire.

16.2.4. L'emplacement des nouveaux accès carrossables doit tenir compte :

- du risque éventuel pour la circulation et la sécurité des usagers de l'espace public ou des personnes utilisant ces accès. La sécurité des usagers doit être appréciée compte tenu de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ;
- des alignements d'arbres sur la voie publique et autres espaces paysagers ou d'intérêt écologique, afin d'assurer le maintien de leur bon état phytosanitaire ;
- des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de la voie ;
- des accès existants sur les parcelles limitrophes, afin de limiter l'impact sur l'espace public.

Article UG-17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

17.1. Alimentation en Eau potable

17.1.1. Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable ;

17.1.2. Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

17.2. Assainissement des eaux usées

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

17.2.2. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées conformément au règlement d'assainissement de collecte des eaux usées.

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

17.3. Assainissement des eaux pluviales

17.3.1. Le projet devra être conforme aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement.

17.4. Assainissement des eaux claires (rejets de pompes à chaleur, eaux de refroidissement, etc.)

17.4.1. Le déversement des eaux claires dans les réseaux d'assainissement collectif des eaux usées ou pluviales est interdit.

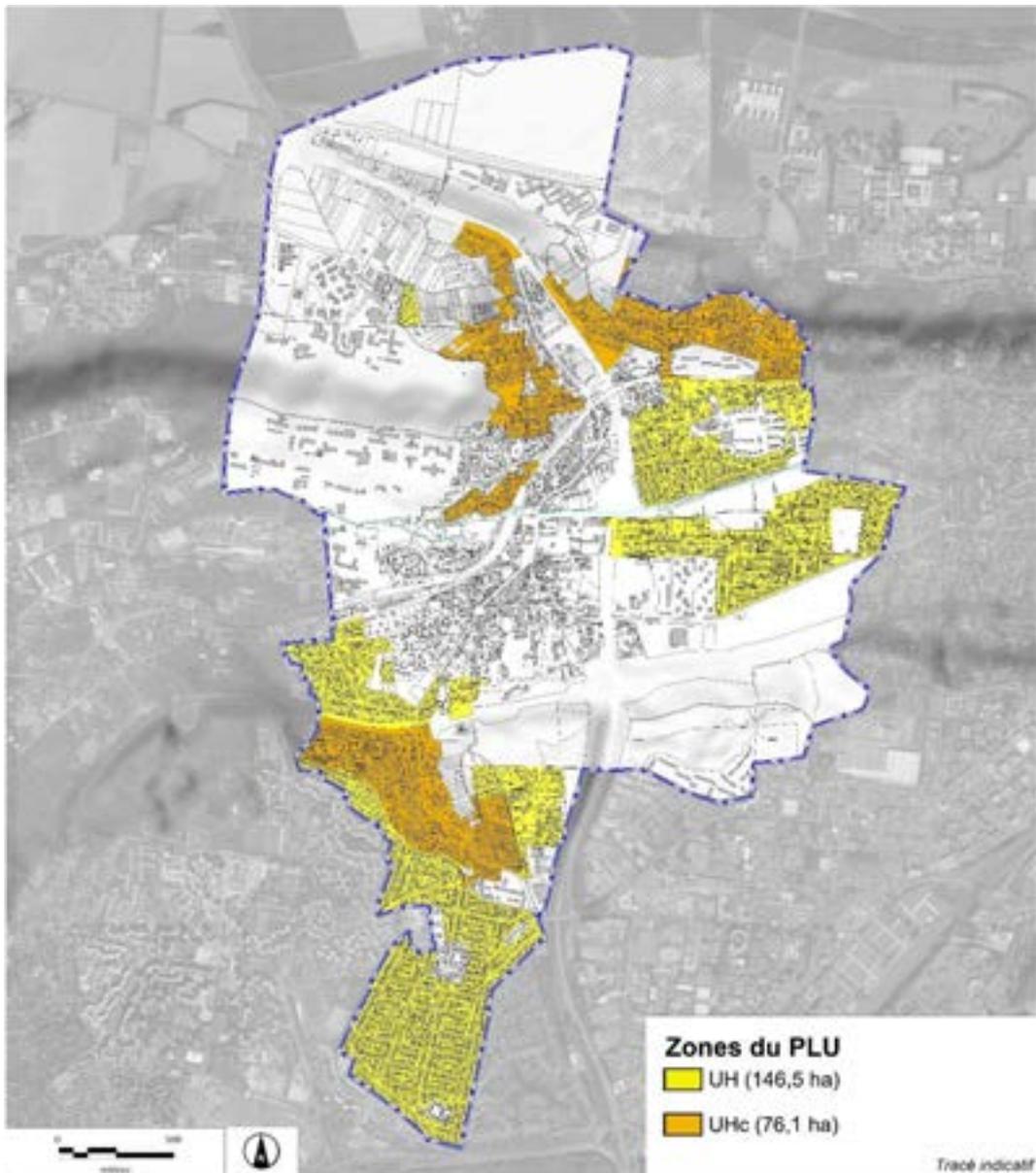
17.5. Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie

17.5.1. Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

- 17.5.2. Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.
- 17.5.3. A l'exception des extensions de construction ne créant pas de logements ou de superficie de bureaux supplémentaires, toute nouvelle construction doit être desservie par les réseaux de communication électronique à très haut débit ou disposer des fourreaux d'attente de connexion.

ZONE UH

La zone UH regroupe les quartiers qui accueillent principalement des constructions à usage d'habitation. Elle comprend un secteur en pente nommé UHc.



Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article UH-1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions à destination de commerce de gros, de cinéma, d'industrie et de centre de congrès et d'exposition ;
- Les constructions à destination d'établissement d'enseignement, d'établissement de santé et d'action sociale, de salles d'art et de spectacles, d'équipements sportifs et d'autres équipements recevant du public ;
- Les constructions à destination d'habitation mono-orientées vers le Nord et celles mono-orientées vers la RN118 dans une bande de 200 mètres depuis l'axe de la voie ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou à autorisation, et celles soumises à déclaration lorsqu'elles constituent un atelier de réparation et d'entretien de véhicules à moteur y compris les activités de carrosserie et de tôlerie ;
- La création de terrain de camping et de parc résidentiel de loisirs ainsi que l'aménagement de terrain destiné à l'hivernage des caravanes et des résidences mobiles ou démontables ;
- L'installation permanente de caravanes, de résidences mobiles ou démontables, d'habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public ;
- L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, acoustiques ou olfactives pour le voisinage.

Article UH-2 : Destinations, usages, affectations et types d'activités limités ou soumis à conditions

Les constructions, les aménagements, les installations et les travaux énumérés ne sont autorisés que dans le cadre du respect des conditions et des limitations décrites.

- Les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - être intégrées au volume d'une construction à usage d'habitation ou réalisées en extension de celle-ci ;
 - ne pas provoquer de gêne ou de nuisance manifeste pour le voisinage ;
 - de créer un maximum de 20 m² de surface de plancher par bâtiment.
- Les constructions à destination de bureau et d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et de restauration, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - être intégrées au volume d'une construction à usage d'habitation ou réalisées en extension de celle-ci ;
 - ne pas provoquer de gêne ou de nuisance manifeste pour le voisinage ;
 - 45 m² maximum de surface de plancher par bâtiment, la surface de plancher à usage d'habitation devant rester majoritaire.

- Les constructions à destination d'entrepôt, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - être nécessaires à une construction à destination d'artisanat et commerce de détail autorisée dans la zone ;
 - créer une surface de plancher inférieure à celle à destination d'artisanat et commerce de détail.

- Les installations classées soumises à déclaration, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - correspondre à des activités nécessaires aux besoins des habitants ou usagers de la zone ;
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ;
 - qu'il n'en résulte pas de danger ou de nuisance pour le voisinage ;
 - d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.

- Les antennes relais sous conditions et dans les limites suivantes :
 - s'intégrer dans paysages et l'environnement et respecter les dispositions de la charte relative aux antennes relais figurant en annexe du règlement ;
 - être située en dehors du périmètre d'une construction classée ou inventoriée au titre de la législation sur les monuments historiques et hors sites inscrits et classés ;
 - limiter la multiplication des supports en se servant des installations existantes le cas échéant (mutualisation entre opérateurs).

- Les affouillements et exhaussements des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - être situés dans l'emprise des constructions autorisées ;
 - être nécessaire à l'accès aux places de stationnement en sous-sol ;
 - dans les autres cas, être inférieurs à 1,2 mètre de hauteur et de profondeur par rapport au terrain existant avant travaux et concerner au plus 10% de l'unité foncière.

- Certains secteurs de la zone sont concernés par le PPRI approuvé le 26 septembre 2006. Ils sont identifiés sur les plans de zonage. A l'intérieur de ces secteurs les constructions et installations de toute nature doivent, en complément du présent règlement, respecter les dispositions du PPRI qui sont annexées au PLU. Ces dispositions sont de nature à limiter les possibilités d'utilisation du sol au regard de la prise en compte des risques d'inondation.

Article UH-3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Les programmes de logements réalisés sur une même unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contigües, en un seul ou en plusieurs bâtiments, et qui portent, après projet, sur une surface de plancher totale supérieure à 400 m² à usage d'habitation (y compris les surfaces affectées aux circulations : hall, couloirs, paliers) ou qui se composent de 6 logements au moins ne sont autorisés que s'ils comportent au minimum 30% de surface de plancher destinée à des logements locatifs sociaux.

Les constructions à destination de logement comportant plus de trois logements devront comporter au moins 75% de logements d'une taille supérieure à 40 m² de surface de plancher (équivalent T2).

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

Article UH-4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent en référence aux :

- voies publiques existantes ou projetées, y compris les places, les venelles, les sentes et les chemins incluant celles et ceux réservés à la circulation piétonne et cycliste ;
- emprises publiques circulables : voies ferrées, cours d'eau domaniaux, jardins et parcs publics ainsi que les parcs de stationnement publics.

Au titre du présent règlement, les voies privées même ouvertes à la circulation sont exclues du champ d'application de l'article. Elles relèvent donc de l'article 5 ainsi que les emprises publiques non librement circulables (écoles, terrains de sport, bâtiments administratifs divers, ...).

Par ailleurs, ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve du respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- les balcons et les perrons non clos ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants au 06/11/2010 et régulièrement édifiés implantés en recul, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 30 cm d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions.

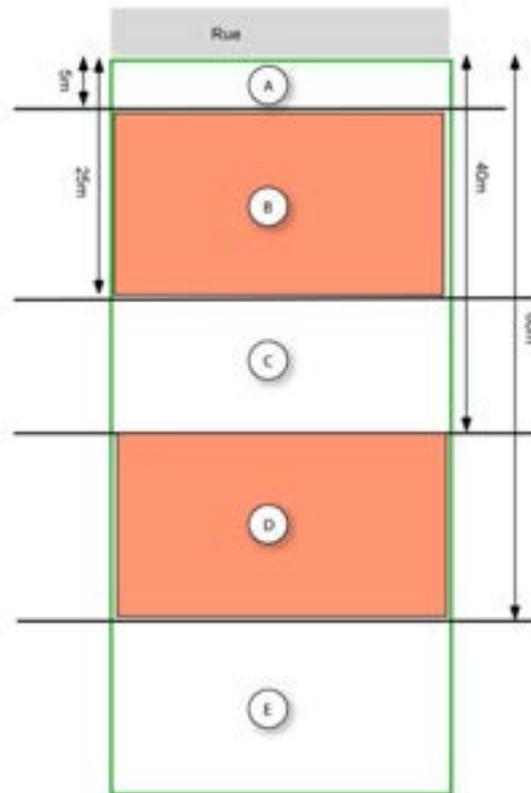
4.1. Dispositions générales

4.1.1. Les constructions doivent s'implanter à l'intérieur des bandes de constructibilité définies graphiquement selon le principe suivant :

Les constructions doivent s'implanter à l'intérieur des bandes de constructibilités définies de la manière suivante et notées B et D dans le schéma.

- dans une bande de **5 à 25** mètres comptée à partir de l'alignement de la ou des voie(s) publiques ;
- et/ou dans une bande de **40 à 60** mètres comptée à partir de l'alignement.

Les bandes de constructibilité font l'objet d'une illustration graphique dans la pièce 6.2. du dossier de PLU



 zone constructible

4.1.2. Le recul minimal des constructions par rapport à l'alignement des chemins piétons et voies cyclables non comprises dans l'emprise d'une autre voie publique est fixé à 5 mètres.

4.1.3. Le recul minimal des constructions annexes par rapport à l'alignement est fixé à 5 mètres, y compris hors bande de constructibilité.

4.1.4. Les constructions doivent s'implanter en recul de 2 mètres minimum des emprises ferroviaires et des emprises foncières de la RN118.

4.1.5. Il ne peut être autorisé de constructions en sous-sol au-delà de l'alignement (sous l'espace public).

4.2. Dispositions particulières

4.2.1. Pour les constructions existantes au 06/11/2010 et régulièrement édifiées situées totalement ou partiellement en dehors des bandes de constructibilité, les surélévations et extensions sont autorisées dès lors que :

- le terrain ne permet pas une constructibilité équivalente dans au moins une bande de constructibilité, en continuité de la construction existante ;
- elles ne s'écartent pas de plus de 5 mètres d'une bande de constructibilité ;
- elles ne présentent pas un recul inférieur à 5 mètres par rapport à l'alignement.

4.2.2. En secteur UHc, les constructions annexes à usage exclusif de stationnement pourront être implantées à l'alignement.

Article UH-5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des unités foncières, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 4.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants au 06/11/2010, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 30 cm d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès et à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm par rapport au terrain existant avant travaux ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au terrain existant avant travaux.

5.1. Dispositions générales

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

5.1.2. Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond de terrain.

5.1.3. En cas de retrait :

- celui-ci doit être au moins égal à la moitié de hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ($L \geq H/2$), avec un minimum de 2,5 mètres.
- en cas de vue réalisée sur la façade en retrait, le retrait doit être au moins égal à la hauteur de la construction ($L \geq H$), avec un minimum de 8 mètres.

La hauteur de la construction est mesurée à l'égout du toit ou à la hauteur du linteau de la vue la plus haute, si celle-ci est située au-dessus de l'égout. Tous les égouts, acrotères et linteaux doivent échapper au prospect défini.

5.1.4. Un retrait de 5 mètres minimum des constructions est imposé, si la limite séparative est constitutive d'une voie privée desservant au moins deux propriétés foncières ou lots en jouissance.

5.1.5. Les constructions annexes peuvent être implantées sur toute limite séparative ou en retrait, à l'exception de celles constitutives d'une voie privée ouverte à la circulation générale et desservant au moins deux propriétés foncières ou lots en jouissance. En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à 1 mètre.

5.1.6. Les aires de stationnement doivent être réalisées en retrait des limites séparatives avec un minimum de 2 mètres, sauf si le fonds voisin est protégé des nuisances par un mur plein d'au minimum 1,2 mètre de haut.

5.1.7. Les façades équipées d'éléments produisant des nuisances tels que les ventilateurs de climatiseur ou pompes à chaleur doivent respecter les mêmes dispositions que les façades avec vues.

5.1.8. Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif peuvent être implantés sur les limites séparatives ou en retrait d'au moins 2 mètres.

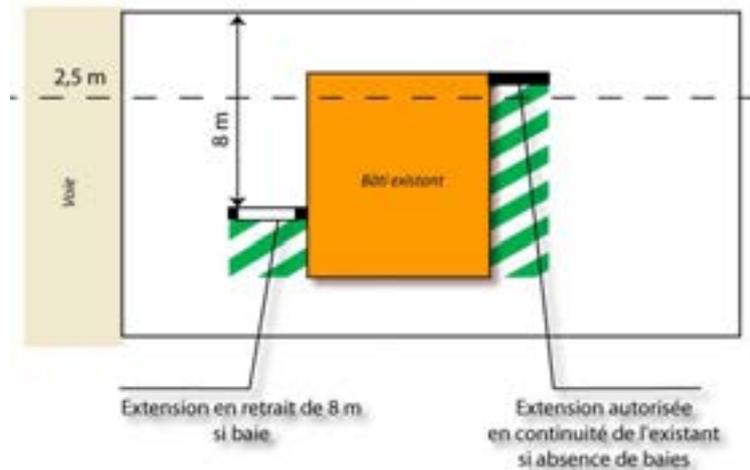
5.2. Dispositions particulières

5.2.1. Pour les terrains, existants au 06/11/2010, de 10 mètres ou plus de largeur avec une construction voisine en bon état implantée en limite séparative (hors annexe) et dans la même bande de constructibilité telle que définie à l'article UH-4 :

- Si la construction projetée doit s'implanter en limite séparative, elle doit être adossée à la construction existante, sans en dépasser le gabarit en longueur ;
- Au-delà de la partie de construction adossée à la construction voisine, un prolongement en débord est possible s'il est réalisé en retrait. Ce retrait doit respecter les dispositions générales.

5.2.3. Pour les constructions à usage d'habitation régulièrement édifiées et existant au 06/11/2010 implantées avec un retrait moindre à celui imposé, les modifications et/ou extensions sont autorisées à condition que :

- les vues nouvellement créées soient implantées au minimum à 8 mètres de la limite séparative la plus proche ;
- si l'extension ne s'implante pas en limite séparative, la distance par rapport à la limite séparative latérale ne soit pas diminuée.



5.2.4. Pour les unités foncières existantes au 06/11/2010 et dont la profondeur est inférieure ou égale à 15 mètres, les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives de fond de parcelle.

5.2.5. En application des dispositions de l'article L.471-1 du code de l'Urbanisme, le recours à la cour commune est possible. Dans ce cas, les dispositions de l'article UH6 s'appliquent.

Article UH-6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Champ d'application

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants au 06/11/2010, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 30 cm d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès.

6.1. Dispositions générales

6.1.1. Lorsque les constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades sans vue en vis-à-vis doit être au moins égale à 11 mètres.

6.1.2. Lorsque l'une au moins des façades des deux constructions non contiguës réalisées sur une même propriété comporte une ou plusieurs vues, la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à 16 mètres.

6.1.3. La distance minimale entre une construction principale et une construction annexe et entre annexes est fixée à 3 mètres.

6.1.4. Les façades équipées d'éléments produisant des nuisances tels que les ventilateurs de climatiseur ou pompes à chaleur doivent respecter les mêmes dispositions que les façades avec vues.

6.2. Dispositions particulières

6.2.1. Il n'est pas fixé de règle :

- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics,
- pour les travaux (réhabilitation, rénovation) réalisés sur les façades de constructions existantes au 06/11/2010 et régulièrement édifiées, à condition de ne pas créer de nouvelles vues à moins de 8 mètres de la façade en vis-à-vis ;
- pour les ouvrages techniques.

Article UH-7 : Emprise au sol des constructions

Champ d'application

L'emprise au sol est la projection verticale de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture qui n'excèdent pas 60 cm.

Par ailleurs, sont également inclus dans le calcul de l'emprise au sol : les annexes, les piscines couvertes et non couvertes ainsi que leurs surfaces d'accompagnement hors terrain naturel, les bassins, ainsi que toute construction ou partie de construction s'élevant à plus de 60 cm du terrain existant avant travaux.

7.1. Dispositions générales

7.1.1. l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 21% de la superficie de l'unité foncière.

7.1.2. Chaque bâtiment doit avoir une emprise maximale de 200 m².

7.1.3. En sus de l'emprise définie au 7.1.1., les constructions existantes au 06/11/2010 et régulièrement édifiées peuvent bénéficier d'un supplément de 30 m² d'emprise par unité foncière, à condition que celle-ci n'ait pas fait l'objet d'une division parcellaire depuis cette date, nonobstant toute disposition contraire des articles UP-12 et UP-14.

7.2. Dispositions particulières

7.2.1. Pour les unités foncières existantes au 06/11/2010, et d'une superficie inférieure à 350 m², l'emprise au sol des bâtiments peut être supérieure aux dispositions générales, sans excéder 70 m², nonobstant toute disposition contraire des articles UP-12 et UP-14.

7.2.2. Les bâtiments annexes sont limités à une unité par construction principale et à 15 m² d'emprise au sol à l'exception des piscines non couvertes et des dispositions 7.2.3.

7.2.3. Dans le secteur UHc, l'emprise au sol des constructions annexes à usage exclusif de stationnement est limitée à 35 m² par unité foncière.

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

Article UH-8 : Hauteur des constructions

Champ d'application

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

- Les souches de cheminées ;
- Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,5 mètre de hauteur comptée à partir du point culminant du bâtiment sur lequel ils prennent place ;
- Les garde-corps dans la limite de 1,2 mètre et à condition d'être traités à claire-voie.

8.1. Dispositions générales

8.1.1. Dans la limite des 21% d'emprise au sol autorisée (UH.7.1.1.), les règles suivantes s'appliquent :

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres ;
- La hauteur maximale à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère est fixée à 7 mètres.

8.1.2. Dans le reste de l'emprise au sol autorisée, les règles suivantes s'appliquent :

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres ;
- La hauteur maximale à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère est fixée à 3,5 mètres.

8.1.3. Les garde-corps de sécurité inférieurs à 1,2 mètre ne sont pas constitutifs d'un acrotère lorsqu'ils sont réalisés à claire-voie et posés en retrait d'au moins 50 cm de l'acrotère.

8.2. Dispositions particulières

8.2.1. La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 2,5 mètres.

8.2.2. Dans la zone du PPRI, le terrain existant est considéré au niveau de référence de la cote de hauteur de crue mentionnée au PPRI.

Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Article UH-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures

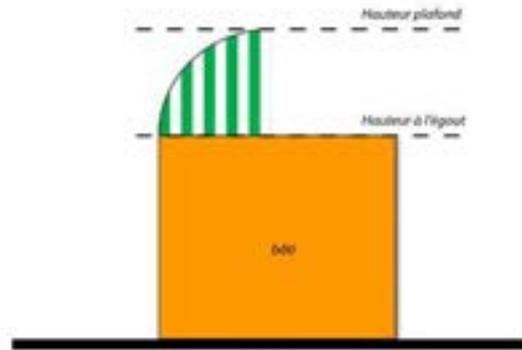
9.1. Dispositions générales

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

9.1.1. Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti. Cette intégration doit respecter la végétation existante, le site bâti ou non et le relief naturel du terrain.

9.1.2. Composition générale :

- Afin de bien s'intégrer dans le paysage urbain, les ensembles résidentiels comportant plus de trois unités d'habitation devront être constitués de plusieurs bâtiments non jointifs.
- Le nombre minimum de bâtiments à construire est le quotient du nombre de logements par trois, arrondi à l'entier supérieur.
- La répartition des logements par bâtiment est laissée à la libre appréciation du pétitionnaire.
- Les gabarits définis ci-après s'appliquent sur au moins 50% du périmètre de chaque construction par gabarit de hauteur :



Le volume de toiture doit s'inscrire dans un gabarit défini par :

- la hauteur maximale à l'égout ou à l'acrotère ;
 - la hauteur plafond ;
 - un quart de cercle reliant ces deux points (cf. schéma ci-dessus).
- Dans le secteur du PPRI, pour les constructions nouvelles dont le 1^{er} plancher respecte la cote de hauteur de crue du PPRI, seuls les piliers ou pilotis sont autorisés en dessous de la cote de référence.

9.1.3. Aspect des matériaux :

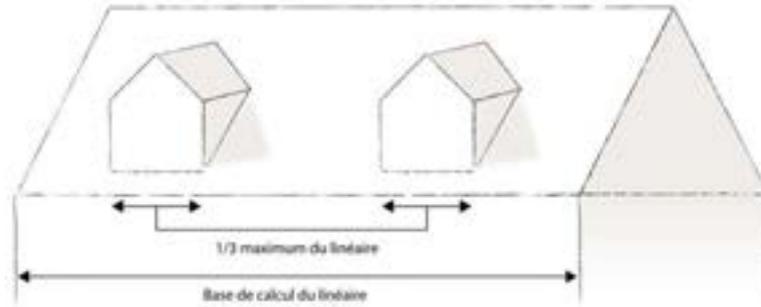
- Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.
- Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les façades extérieures des constructions et des clôtures.
- Les jointements au mortier gris autour des pierres naturelles régionales et notamment des pierres en meulière ou en grès sont interdits en façade des constructions et en clôture. Il est préconisé de mettre en œuvre des joints aériens qui sont adaptés à ce type de pierres.

9.1.4. Façades :

- Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles.
- Les façades aveugles doivent être traitées avec le même soin que les façades principales. Leur ornementation ou leur végétalisation doit être recherchée.
- Afin d'animer les façades, les fenêtres doivent être équipées de volets battants ou coulissants et/ou marquées d'un encadrement.
- Les coffrets de volets roulants ne doivent être visibles ni en façade ni en toiture.

9.1.5. Toitures :

- Les couvertures d'aspect tôle ondulée, papier goudronné ou fibrociment sont interdites sur les constructions principales.
- A l'exception des cheminées, qui peuvent dépasser du volume de la toiture, les édicules et ouvrages techniques tels que machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction.
- Les cheminées doivent être traitées avec des matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.
- Les lucarnes en saillie peuvent dépasser du gabarit de la construction à condition que leur longueur cumulée soit inférieure au tiers de la longueur de la façade et qu'elles ne soient pas accolées.



- Les toitures terrasses peuvent être admises à condition de correspondre au moins à l'un des cas suivants :
 - couvrir moins de 50% de l'emprise du bâtiment ;
 - faire l'objet d'un traitement végétalisé sur au moins 80% de la superficie de toiture réalisée en terrasse ;
 - être destinées à recevoir des installations de type panneaux solaires ou photovoltaïque sur au moins 80% de la superficie de toiture réalisée en terrasse ;

Dans tous les cas, le traitement des toitures-terrasses - volumes, matériaux, couleurs – doit garantir leur bonne insertion dans le site, y compris depuis les points de vue éloignés.

- Les toitures de toute nature (à pente ou non) peuvent être végétalisées.
- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...), doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions :
 - ils seront préférentiellement installés sur les constructions annexes ;
 - ils devront respecter la pente de la toiture ;
 - ils devront être encastrés dans la couverture et positionnés de préférence au plus proche de la gouttière afin de limiter leur impact visuel ;
 - ils devront s'inscrire dans le rythme des ouvertures existantes pour ne pas clairsemer le toit d'éléments isolés ;
 - le cadre devra être du même coloris que le panneau ;
 - les panneaux à tubes sont interdits.

9.1.6. Eléments techniques :

- Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Elles doivent être invisibles depuis l'espace public et seront, dans ce cas, intégrées aux murs ou réalisées à l'intérieur du bâtiment.
- Les balcons et autres éléments en surplomb doivent canaliser leurs eaux. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades. Les dispositifs de trop-plein visibles « pissettes » sont interdits.
- Les rampes destinées à desservir les espaces de stationnement doivent être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs. Il est préconisé d'opter pour des chemins de roulement.
- Les édicules techniques en toiture doivent respecter les hauteurs fixées à l'article 8. Ils doivent en outre, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.
- Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

- Les coffrets d'alimentation, pompes à chaleur, VMC, et autres éléments techniques doivent être intégrés dans la composition générale de la façade des constructions à l'alignement.

9.1.7. Clôtures et portails :

- Les clôtures sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre, leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec la construction.
- A l'exception des poteaux dont la hauteur est limitée à 2,5 mètres, la hauteur totale moyenne est limitée à 2 mètres. Si la clôture comprend un mur plein, sa hauteur moyenne ne doit pas dépasser un mètre. La partie supérieure de la clôture doit être constituée :
 - d'une grille ou d'un treillage qui ne peut être opacifié que par une haie vive ;
 - ou d'un dispositif à claire-voie ajouré sur au moins 50% de sa superficie.
- En cas de modification portant sur moins de la moitié d'une clôture existante, la partie modifiée peut conserver les caractéristiques de la partie non modifiée.
- Les portails d'accès des véhicules doivent avoir une largeur supérieure ou égale à 3 mètres. Lorsque la rue a une largeur inférieure à 8 mètres, le portail doit respecter l'une des deux dispositions suivantes :
 - avoir une largeur supérieure ou égale à 5,5 mètres à l'alignement ;
 - permettre l'inscription d'un trapèze isocèle présentant une largeur supérieure ou égale à 3 mètres et être positionné en retrait de 1,5 mètre au moins de l'alignement, avec une ouverture à l'alignement de 5,5 mètres ;

Ces dispositions ne s'imposent pas en cas de réfection d'un portail existant sans réduction de sa largeur.



- La hauteur moyenne des autres clôtures ne peut excéder 2 mètres.
- La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public. Sauf impossibilité technique, elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune (notamment les hérissons), en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 cm x 15 cm, par tranche entamée de 20 m de linéaire de clôture.
- Les clôtures situées au sein de la bande de lisière forestière matérialisée sur le plan, devront être réalisées en grillage à large maille (15 cm X 15 cm). Les murs et murets sont interdits dans ces espaces.
- Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture et tenir compte de l'emplacement du futur portail.
- Les clôtures réalisées en pierres naturelles régionales du type « meulière » ou « grès » doivent être conservées. Leur destruction partielle reste possible pour la réalisation d'un accès, si aucune autre solution satisfaisante ne peut être trouvée.

9.2. Dispositions particulières

9.2.1. Restauration des bâtiments existants :

- L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des ravalements et des réhabilitations.
- Les nouveaux percements doivent s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les murs en pierres de taille prévues pour être apparentes doivent être préservés.
- Les éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, volets battants, céramique de façade, ...) doivent être conservés et restaurés.
- La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.
- Les coffrets de volets roulants ne doivent être visibles ni en façade ni en toiture

9.2.2. Extension et surélévation des bâtiments existants :

- Toute extension ou surélévation de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain en harmonie avec la construction initiale.
- Les éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, volets battants, céramique de façade, ...) doivent être conservés et restaurés.
- Les coffrets de volets roulants ne doivent être visibles ni en façade ni en toiture.
- En cas d'extension d'une construction portant sur une façade dont les ouvertures comportent des volets battants, les nouvelles ouvertures réalisées dans le prolongement de la façade qui dispose de volets battants doivent également être dotées de volets battants.

Article UH-10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti

10.1. Règles applicables aux bâtiments exceptionnels (première catégorie) :

- 10.1.1. Les immeubles dits exceptionnels doivent être maintenus. Leur suppression par démolition est interdite.
- 10.1.2. L'extension horizontale des constructions est autorisée sur les seules façades non visibles depuis l'espace public, sous réserve de leur insertion dans la composition architecturale et dans la limite d'une extension par bâtiment.
- 10.1.3. La surélévation des constructions est interdite.
- 10.1.4. La modification des formes (volume, façade, toiture et des éléments expressifs de la composition architecturale) est interdite
- 10.1.5. La création de nouvelles baies est interdite. La modification des baies existantes est autorisée seulement dans le cadre d'un remplacement à l'identique.
- 10.1.6. La suppression des détails architecturaux qui leur est propre est interdite.
- 10.1.7. La restitution d'un aspect antérieur connu et documenté sera encouragée.

10.2. Règles applicables aux bâtiments remarquables (deuxième catégorie) :

- 10.2.1. Les immeubles dits remarquables doivent être maintenus. Toutefois, leur suppression par démolition peut être autorisée partiellement à condition qu'elle n'altère ni le bâtiment ni le paysage urbain constitué.
- 10.2.2. L'extension horizontale des constructions est autorisée, sous réserve de leur insertion dans la composition architecturale et dans la limite d'une extension par bâtiment.
- 10.2.3. La surélévation des constructions est interdite.

- 10.2.4. La modification des formes (volume, façade, toiture et des éléments expressifs de la composition architecturale) est autorisée si elle n'altère pas l'aspect général et l'unité d'ensemble de la construction et à condition qu'elle ne soit pas visible depuis l'espace public.
- 10.2.5. La création de nouvelles baies et la modification des baies existantes sont autorisées sous réserve de leur insertion dans la composition du bâti et ses décors et à condition qu'elles ne soient pas visible depuis l'espace public.
- 10.2.6. La suppression des détails architecturaux est autorisée uniquement pour les transformations dont la forme s'insère dans la composition de l'édifice et son décor (alignement des baies, encadrements, moulures, décors polychromes, etc.).
- 10.2.7. La restitution d'un aspect antérieur connu et documenté sera encouragée.

10.3. Règles applicables aux bâtiments intéressants (troisième catégorie) :

- 10.3.1. Les immeubles identifiés dans le repérage patrimonial au sein de la catégorie "intéressants" doivent être au maximum respectés. Cependant leur démolition peut être autorisée dans une des conditions suivantes :
- partiellement, dès lors que la/les façade(s) visible(s) depuis l'espace public est/sont conservée(s) ;
 - totalement, dans le cadre d'un projet visant à améliorer la situation existante et sans altérer le paysage urbain environnant.
- 10.3.2. L'extension horizontale des constructions est autorisée, sous réserve de leur insertion dans la composition architecturale si l'extension est visible depuis l'espace public et dans la limite d'une extension par bâtiment.
- 10.3.3. La surélévation des constructions est autorisée uniquement si elle n'est pas visible depuis l'espace public.
- 10.3.4. La modification des formes (volume, façade, toiture et des éléments expressifs de la composition architecturale) est autorisée si elle n'altère pas l'aspect général et l'unité d'ensemble de la construction.
- 10.3.5. La création de nouvelles baies et la modification des baies existantes sont autorisées sous réserve de leur insertion dans la composition du bâti et ses décors et à condition.
- 10.3.6. La suppression des détails architecturaux est autorisée uniquement pour les transformations dont la forme s'insère dans la composition de l'édifice et son décor (alignement des baies, encadrements, moulures, décors polychromes, etc.).
- 10.3.7. La restitution d'un aspect antérieur connu et documenté sera encouragée.

10.4. Règles applicables aux bâtiments ruraux (quatrième catégorie) :

- 10.4.1. Les immeubles dits ruraux doivent être maintenus. Leur suppression par démolition est interdite.
- 10.4.2. L'extension horizontale des constructions est autorisée sur les seules façades non visibles depuis l'espace public.
- 10.4.3. La surélévation des constructions est interdite.
- 10.4.4. La modification des formes (volume, façade, toiture et des éléments expressifs de la composition architecturale) est interdite.
- 10.4.5. La création de nouvelles baies est autorisée uniquement si elles ne sont pas visibles depuis l'espace public. La modification des baies existantes est autorisée seulement dans le cadre d'un remplacement à l'identique.
- 10.4.6. La suppression des détails architecturaux qui leur est propre est interdite.
- 10.4.7. La restitution d'un aspect antérieur connu et documenté sera encouragée.

10.5. Règles applicables aux Grand Patrimoine (cinquième catégorie) :

- 10.5.1. Les immeubles dits ruraux doivent être maintenus. Leur suppression par démolition est interdite.
- 10.5.2. L'extension horizontale des constructions est autorisée sur les seules façades non visibles depuis l'espace public, sous réserve de leur insertion dans la composition architecturale et dans la limite d'une extension par bâtiment.
- 10.5.3. La surélévation des constructions est interdite.
- 10.5.4. La modification des formes (volume, façade, toiture et des éléments expressifs de la composition architecturale) est interdite.
- 10.5.5. La création de nouvelles baies est autorisée uniquement si elles ne sont pas visibles depuis l'espace public. La modification des baies existantes est autorisée seulement dans le cadre d'un remplacement à l'identique.
- 10.5.6. La suppression des détails architecturaux qui leur est propre est interdite.
- 10.5.7. La restitution d'un aspect antérieur connu et documenté sera encouragée.

10.6. Dispositions générales pour les travaux réalisés sur des constructions existantes

- 10.6.1. Tous les travaux réalisés sur des constructions à protéger inventoriées comme patrimoine exceptionnel, remarquable ou d'habitat rural doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver ou à restaurer de ladite construction et doivent notamment :
 - Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, les modénatures, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ;
 - Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;
 - Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale.

10.7. Dispositions particulières relatives aux matériaux, couleurs et techniques de construction

- 10.7.1. Pour les cinq catégories, l'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques adaptées ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble.
- 10.7.2. Ces dispositions sont étendues aux clôtures des édifices mentionnées pour leur valeur patrimoniale ou urbanistique, lorsque leur aspect s'apparente à l'aspect de la construction principale (murs en pierres, claustra en béton ...).
- 10.7.3. Maçonnerie :
 - La maçonnerie de petits moellons de pierre doit être enduite, sauf les pierres de taille et pierres de meulières destinées à rester apparentes.
 - Les chaînages de pierre, l'entourage des baies, les corniches, les linteaux, les bandeaux en pierre de taille ne doivent être ni enduits, ni peints à moins qu'ils ne l'aient été à l'origine de leur construction. Dans ce cas on respectera dans la mesure du possible, la texture des enduits d'origine et/ou la couleur originellement employée.
 - L'ordonnancement des baies, s'il existe, doit être respecté (proportion des ouvertures plus haute que large, l'alignement des baies les unes au-dessus des autres, ou sur le même niveau horizontal)
 - Les verticales dominant le rythme des façades perçues depuis l'espace public doit être respecté.

10.7.4. Couverture :

- La pente et la forme originelle des couvertures doivent être respectées. Le matériau originel de couverture (en général tuile plate) doit être respecté, ou restauré.
- Les tuiles plates sont du type « petit moule » de 65 à 80 tuiles au m², l'ardoise et la tuile à emboîtement (tuile mécanique) peuvent être admises lorsqu'elles existent. Le métal peut-être admis pour les jonctions aux toitures ou une disposition architecturale spécifique.
- Les châssis de toiture doivent être limités en nombre, s'intégrer dans l'ordonnement des façades, et leurs dimensions ne pas excéder 0.80 m de large sur 1 m de long (en suivant la pente du rampant). Toutefois une dimension supérieure peut être admise dans le cas d'une composition architecturale adaptée à la forme et à la surface de couverture (châssis, verrières).

10.7.5. Menuiseries et ferronneries :

- Les menuiseries des portes, des fenêtres et des contrevents ou des volets, des portails, doivent présenter un aspect bois peint. Toutefois des menuiseries métalliques (structures de verrières, volets dépliant, portails) peuvent être admises lorsque leur utilisation s'adapte à des constructions représentatives de leur usage (époques, fonctions).
- Les bois qui divisent les vantaux de fenêtre doivent être maintenus ou restaurés.
- Lorsque les façades sont ordonnancées (séries de fenêtres alignées horizontalement et verticalement), les menuiseries doivent être du même type sur l'ensemble des baies identiques.
- Les menuiseries qui participent à l'image de l'ensemble d'un édifice doivent conserver ou retrouver ce caractère, notamment la finesse des sections utilisées. Elles doivent chacune être d'une seule couleur sur une même façade, toutefois les portes cochères et devantures peuvent avoir des couleurs plus soutenues.
- Le dessin des petits bois qui compartimentent les baies doit être préservé.
- Les volets roulants sont interdits.

10.7.6. Détails et ornementation : sauf nécessité technique, les détails constitutifs de l'ensemble architectural doivent être préservés, ou restitués notamment les balcons, les modénatures, les sculptures et tous les ornements, les épis de toiture, les souches de cheminée, et tous les éléments de terre-cuite décoratifs, les portes, les portails.

10.8. Dispositions particulières relatives aux ouvrages, installations ou travaux visant à l'exploitation des énergies renouvelables ou aux économies d'énergie.

En application du Grenelle 2 (décret du 29 février 2012) : il est prévu un « dispositif dérogatoire » relatif au patrimoine recensé et pour les constructions repérées au plan de zonage.

Le patrimoine architectural répertorié et mentionné au plan de zonage (catégories exceptionnel, remarquable, intéressant, rural et Grand Patrimoine), bénéficie de conditions restrictives d'application de l'article 12 de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions concernant des bâtiments et éléments de paysage identifiés au PLU suivant les prescriptions énoncées dans le présent règlement..

10.8.1. Capteurs solaires thermiques par panneaux, capteurs solaires photovoltaïques, panneaux, tuiles ou ardoises solaires :

- Bâti répertorié en 1ère, 2ème, 4ème et 5ème catégorie : les installations en ajout sur les bâtiments mentionnés au plan règlementaire sont interdites en façades et toitures.

- Bâti répertorié en 3^{ème} catégorie : les installations en ajout sont interdites en façades et toitures visibles depuis l'espace public.
- Lorsqu'ils sont admis, en toitures en pentes, les panneaux solaires doivent être installés et intégrés dans la couverture, suivre la même pente que celle-ci, sans aucune saillie du matériau de couverture qu'ils prolongent.
- Les panneaux solaires conserveront le rythme donné par les ouvertures existantes pour éviter tout « mitage » et pour ne pas clairsemer le toit d'éléments isolés.
- Les panneaux solaires devront être installés en partie basse du pan de toiture sans dépasser la ligne médiane du pan, voire dans certains cas le tiers inférieurs.
- Lorsque la couverture est une terrasse, l'installation d'une membrane photovoltaïque au sol de terrasse est admise à conditions que le dispositif ne soit pas visible depuis l'espace public.
- Le cadre des panneaux solaires doit être de teinte sombre ou divers gris, mate et non réfléchissant.
- On privilégiera la pose des panneaux sur les bâtiments annexes.

10.8.2. Doublage extérieur des façades et toitures et isolation extérieure :

- Le doublage des façades des bâtiments mentionnés au plan réglementaire est interdit.
- Bâti répertorié en 1^{ère}, 2^{ème}, 4^{ème} et 5^{ème} catégorie : l'isolation thermique par l'extérieur modifiant l'aspect extérieur de la construction est interdite.
- Bâti répertorié en 3^{ème} catégorie : l'isolation thermique par l'extérieur modifiant l'aspect extérieur de la construction est interdite sur les façades réalisées en pierre naturelle ou en brique prévues pour être apparentes et visibles depuis les voies ou emprises publiques.

10.8.2. Menuiseries étanches : menuiseries de fenêtres et volets :

- Bâti répertorié en 1^{ère}, et 4^{ème} catégorie : Lorsque la menuiserie doit être renouvelée, elle doit être identique à celle déposée, tant en termes de forme que de matériaux.
- Bâti répertorié en 2^{ème} et 5^{ème} catégorie : Lorsque la menuiserie doit être renouvelée, la nouvelle menuiserie doit présenter un aspect similaire à la menuiserie déposée ou au modèle correspondant au type d'immeuble suivant son époque.
- Bâti répertorié en 3^{ème} catégorie : En cas de renouvellement de menuiseries qui se traduirait par une modification de leur aspect (matériau, forme, partage de la baie, section des bois) le renouvellement doit se faire sur l'ensemble de la façade ou la partie de la façade dont l'aspect présente une cohérence architecturale (façades ordonnancées).

10.8.3. Les éoliennes de toitures ou sur mat : leur installation est interdite.

10.8.4. Les citernes : Les citernes destinées à recueillir l'eau pluviale ainsi que les installations similaires doivent être implantées de manière à ne pas être visibles de l'espace public ou être inscrites dans un ouvrage en harmonie avec l'aspect de la construction principale.

10.8.5. Les pompes à chaleur : les ouvrages techniques des pompes à chaleur ainsi que les installations similaires doivent être implantés de manière à ne pas être visibles de l'espace public. Ils doivent s'inscrire dans la construction ou être intégrés dans une annexe située en dehors de l'espace libre entre la façade sur rue et l'alignement, lorsqu'il existe.

Article UH-11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

11.1. Dispositions générales

11.1.1. Pour les constructions neuves et pour les extensions ou surélévations soumises à permis de construire, les exigences suivantes devront être respectées :

Critère d'Analyse	Prescriptions
Bbio : Besoin bioclimatique conventionnel en énergie d'un bâtiment pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage artificiel. Il traduit les efforts architecturaux réalisés pour réduire les consommations énergétiques.	$B_{bio} < B_{bio\ max} - 10\ %$
Cep : 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.	$Cep < Cep\ max - 10\ %$

Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords de construction

Article UH-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

12.1. Dispositions générales

- 12.1.1. Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement). Les éléments paysagers et les plantations d'intérêt préexistants, en particulier les arbres, doivent être au maximum conservés sous réserve de leur bon état phytosanitaire.
- 12.1.2. Tout arbre d'une circonférence de plus de 125 cm (équivalent à 50 ans), mesurée à 1,5 m au-dessus du sol et situé en dehors de toute bande de constructibilité doit être conservé, sauf justification particulière et démontrée pour des raisons sanitaires ou de sécurité.
- 12.1.3. Aucun exhaussement de sol au-delà de 30 cm n'est autorisé au-dessus du collet (base du tronc au niveau du sol) d'un arbre conservé et répondant au critère 12.1.2.
- 12.1.4. Aucun affouillement de sol n'est autorisé dans un rayon de 3 mètres autour du collet (base du tronc au niveau du sol) d'un arbre conservé et répondant au critère 12.1.2.
- 12.1.5. Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 60 cm d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.
- 12.1.6. Les emplacements de stationnement non couverts ne peuvent être réalisés en espace de pleine-terre.

12.2. Espaces libres

12.2.1. Au moins 45% de la surface de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine terre, sans préjudice des dispositions 7.1.3 et 7.2.1.

12.2.2. Au moins 55% de la surface de l'unité foncière doit être traitée en surface non imperméabilisée, sans préjudice des dispositions 7.1.3 et 7.2.1.

12.2.3. Dans le secteur UHc :

- au moins 55% de la surface de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine terre, sans préjudice des dispositions 7.1.3 et 7.2.1.
- au moins 65% de la surface de l'unité foncière doit être traitée en surface non imperméabilisée, sans préjudice des dispositions 7.1.3 et 7.2.1.

12.3. Plantations et aménagements paysagers

12.3.1. Un arbre est imposé pour 100 m² d'espaces libres (arbre(s) existant(s) conservé(s) ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être répartis sur le terrain et plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à 1,5 mètre de côté.

12.3.2. Pour plusieurs arbres plantés en alignement, on privilégiera autant que possible les fosses en tranchées filantes et les pieds d'arbres continus et végétalisés.

12.1.3. Aucun exhaussement de sol au-delà de 30 cm n'est autorisé au-dessus du collet (base du tronc au niveau du sol) d'un arbre conservé pour la prise en compte du 12.3.1.

12.1.4. Aucun affouillement de sol n'est autorisé dans un rayon de 3 mètres autour du collet (base du tronc au niveau du sol) d'un arbre conservé pour la prise en compte du 12.3.1.

12.3.5. La plantation arborée doit être composée d'espèces indigènes à la région Ile-de-France.

12.3.6. La plantation d'espèces invasives est interdite. Il est recommandé de ne pas conserver les espèces invasives existantes sur le terrain.

12.4. Plantations des aires de stationnement à l'air libre

12.4.1. A partir de 5 places stationnement, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement (cette règle s'entend en addition au 12.3.1.). Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

12.4.2. La fosse des arbres plantés sur les aires de stationnement devra mesurer au minimum 1,5 mètre de côté et 2 mètres de profondeur.

12.5. Dispositions particulières

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

Article UH-13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

13.1. Dispositions générales

13.1.1. Il est recommandé d'assurer la continuité entre les espaces verts créés et les espaces verts des terrains voisins, notamment lorsqu'il s'agit d'espaces d'intérêt écologique et/ou paysagers protégés » repérés sur le plan de zonage.

13.2. Les « espaces d'intérêts écologique et/ou paysager protégés »

13.2.1. L'abattage et toute autre atteinte à l'intégrité des arbres situés dans ces espaces sont interdits, ainsi que les travaux compromettant leur caractère paysager, leur dominante végétale et la qualité des plantations existantes.

13.2.2. Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans ces espaces est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. En cas d'abattage, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre à développement équivalent dans le périmètre de l'espace protégé.

13.2.3. Aucune construction n'est autorisée, à l'exception des installations légères, facilement démontables, et nécessaires l'entretien du site (abris de jardin par exemple). Il est autorisé un local maximum par unité foncière, d'une emprise au sol maximale de 5 m² par unité foncière et d'une hauteur totale n'excédant pas 2,50 mètres.

13.3. Lisières forestières identifiées

13.3.1. Les clôtures situées au sein de la bande matérialisée sur le plan, devront être réalisées en grillage à large maille (15cmX15cm). Les murs et murets sont interdits dans ces espaces.

13.3.2. Aucune construction n'est autorisée dans la bande matérialisée sur le plan, à l'exception des installations légères, facilement démontables, et nécessaires l'entretien du site (abris de jardin par exemple). Il est autorisé un local maximum par unité foncière, d'une emprise au sol maximale de 5 m² par terrain et d'une hauteur totale n'excédant pas 2,50 mètres.

13.3.3. Un accès au terrain peut être aménagé dans la lisière, si aucune autre solution n'est possible. Dans ce cas le chemin d'accès devra rester perméable, ni cimenté, ni bitumé.

13.3.4. Il est préconisé de réaliser des plantations de différentes strates : herbacée, buissonnante, arbustive et arborée.

Article UH-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

14.1. Dispositions générales

14.1.1. Toute construction, installation ou aménagement doit respecter le règlement communal d'assainissement.

14.1.2. En cas de rejet dans le réseau public et pour les projets dont la superficie nouvellement imperméabilisée est supérieure à 20 m², la création d'un ou plusieurs dispositifs de gestion quantitative des eaux pluviales est obligatoire.

14.1.3. Dans le secteur UH, au moins 55% de la surface de l'unité foncière doit être traitée en surface non imperméabilisée, sans préjudice des dispositions 7.1.3 et 7.2.1.

14.1.4. Dans le secteur UHc, au moins 65% de la surface de l'unité foncière doit être traitée en surface non imperméabilisée, sans préjudice des dispositions 7.1.3 et 7.2.1.

14.1.5. Les eaux de lessivage des parcs de stationnement, chaussées, aires de services, de manœuvre ou d'activités d'une surface cumulée supérieure à 200 m² d'un seul tenant, doivent faire l'objet de prétraitement (dessablage et/ou déshuilage et/ou séparateur d'hydrocarbures) avant déversement dans le réseau public.

14.1.6. Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection du milieu naturel.

Sous-section 2.4. : Stationnement

Article UH-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

Champ d'application

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.

Les rampes d'accès aux garages ou sous-sols des logements individuels peuvent supporter une ou plusieurs place(s) de stationnement, lorsque leur pente est inférieure ou égale à 10%.

Le calcul des places de stationnement sera effectué dès la première tranche entamée de surface de plancher et en arrondissant le résultat obtenu par application de la norme.

Les places commandées sont prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places à réaliser à conditions :

- d'être exclusivement liées à la sous-destination logement ;
- que les places non commandées représentent au moins une place par logement ;
- que chaque place commandée ne soit accessible que par une place non commandée ;
- qu'il n'y ait pas plus d'une place commandée par place non commandée.

15.1. Dispositions générales

15.1.1. Dimensions et réalisation des places de stationnement des automobiles

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après, ou, à défaut, l'ensemble des aires de stationnement et de leurs accès doivent être conformes à la norme AFNOR NF P 91-120.

Les places créées ou réaménagées, ainsi que les boxes et garages, doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

En cas de stationnement en bataille / perpendiculaire :

- Longueur : 5 mètres
- Largeur : 2,50 mètres
- Dégagement : 5 mètres

En cas de stationnement en épi

- Longueur : 5,15 mètres pris perpendiculairement à la voie ;
- Largeur : 2,25 mètres
- Dégagement : 4 mètres

En cas de stationnement longitudinal :

- Longueur : 5 mètres
- Largeur : 2 mètres
- Dégagement : 3,5 mètres

15.1.2. Cheminements d'accès aux aires de stationnement

Ils ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 4 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%. Au-delà, la pente maximale admise pour les rampes est de 18%.

Pour les courbes, le rayon de courbure extérieur de la rampe à sens unique, ou le rayon de courbure extérieur de la voie intérieure dans les cas d'une rampe à double sens, ne peut être inférieur à 8,50 m. Ce rayon est mesuré en projection horizontale. Pour une rampe à double sens, une largeur de 5,00 m minimum devra être respectée.

15.1.3. Normes de stationnement des automobiles

La suppression de place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que toute place supprimée soit récréée sur le terrain.

Les places de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher ou au prorata du nombre de logements ou de chambres.

Dans certains cas, la norme est différente pour les projets inscrits à moins de 500 mètres d'une gare du réseau ferré d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, secteurs repérés sur le plan de zonage et dénommé « **ZONE 1** ».

Destination de la construction	Norme Plancher (le minimum exigé)	Norme Plafond (maximum réalisable)
<p>Logement</p> <p>Logement social</p> <p>Hébergement pour étudiants, résidences et structures d'hébergement et de services à vocation sociale (personnes âgées, foyers divers, ...)</p>	<p>2 places par logement et 1 place par logement en zone 1</p> <p>1 place visiteur pour 5 logements à partir de 5 logements, sauf en zone 1</p> <p>1 place par logement et 0,5 place par logement en zone 1</p> <p>1 place pour 3 chambres et 1 place pour 6 chambres en zone 1</p>	<p>Pas de norme plafond.</p> <p>Pas de norme plafond.</p> <p>Pas de norme plafond.</p>
<p>Bureaux</p>	<p>1 place pour 55 m² de surface de plancher</p>	<p>Pas de norme plafond</p> <p>Zone 1 : 1 place pour 45 m² de surface de plancher</p>
<p>Artisanat et commerces de détail</p>	<p>1 place pour 60 m² de surface de plancher</p>	<p>Pas de norme plafond</p>
<p>Hébergement hôtelier et touristique</p>	<p>1 place pour 30 m² de surface de plancher</p>	<p>Pas de norme plafond.</p>
<p>Restauration</p>	<p>1 place pour 60 m² de surface de plancher</p>	<p>Pas de norme plafond.</p>
<p>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</p>	<p>1 place pour 60 m² de surface de plancher</p>	<p>Pas de norme plafond.</p>
<p>Entrepôt</p>	<p>1 place pour 500 m² de surface de plancher</p>	<p>Pas de norme plafond</p>
<p>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</p> <p>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</p>	<p>Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en</p>	<p>Pas de norme plafond</p>

	commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).	
--	---	--

15.1.4. Normes de stationnement des deux-roues motorisés

Pour toute construction à destination d'habitation ou de bureau supérieure à 500 m² de surface de plancher, il est exigé une aire de stationnement pour deux-roues motorisés dont la surface, calculée au prorata de la surface de plancher pour ces destinations, ne peut être inférieure à 1 % de la surface de plancher, avec un minimum de 5 m².

15.1.5. Normes de stationnement des vélos et poussettes

Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux-roues non motorisés et poussettes. Elles doivent être :

- couvertes, exclusivement réservées aux vélos et poussettes, sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroche, facilitant la performance des systèmes d'antivol ;
- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions ;
- situées en rez-de-chaussée, ou à défaut en extérieur sur la parcelle.

Lorsqu'une surface de stationnement vélos et poussettes est exigible, les espaces dédiés seront d'un minimum 10 m² de surface unitaire.

Pour toute construction à partir de 4 logements ou d'une surface supérieure à 200 m² de surface de plancher pour les autres destinations, ou pour toute extension créant plus de 4 logements ou plus de 200 m² de surface de plancher pour les autres destinations, il est exigé une surface minimale de locaux pour les vélos et poussettes, calculée au prorata de la surface créée suivante :

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum)
Logement	1,5% de la surface de plancher
Hébergement pour étudiants, foyers divers hors résidences personnes âgées.	1,5% de la surface de plancher
Bureaux	1,5% de la surface de plancher
Artisanat et commerces de détail	Il n'est pas fixé de norme
Hébergement hôtelier et touristique	1,5% de la surface de plancher
Restauration	1,5% de la surface de plancher
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1,5% de la surface de plancher
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)
--	---

15.2. Dispositions particulières

15.2.1. Les rampes d'accès aux espaces de stationnement de plus de 10 places doivent permettre le croisement de véhicules au sein de l'unité foncière afin d'éviter l'attente sur le domaine public. Pour ce faire, ces rampes devront prévoir, immédiatement après l'alignement, un espace permettant le stockage de 10 mètres linéaires.

15.2.2. La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de réhabilitation, restauration surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à usage d'habitation et régulièrement édifiée à la date du 6 novembre 2010, à conditions :

- qu'il ne soit pas créé plus de 25 m² de surface de plancher ;
- que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.

Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter les dispositions du présent article.

15.2.3. Il n'est pas exigé la création de nouvelles places de stationnement pour un changement de destination de locaux intégrés à un bâtiment à usage d'habitation, à condition que la surface de plancher des locaux ayant une destination différente de l'habitation reste inférieure à 30 m².

Section 3 : Equipements et réseaux

Article UH-16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques

16.1. Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées

16.1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le terrain ou sur un terrain voisin.

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

16.1.3. Les nouvelles voies en impasse (desservant au moins deux unités foncières) d'au moins 50 m ou la prolongation d'une voie en impasse existante portant la longueur de la voie à plus de 50

mètres doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de défense incendie puissent faire demi-tour.

16.1.4. Pour toute opération soumise à permis d'aménager (PA), la largeur minimale des nouvelles voies est portée à 8 mètres, dont 5,5 mètres de chaussée, pour toute voie supportant une circulation automobile de toute opération d'ensemble de plus de trois logements.

16.1.5. Des conditions de desserte différentes peuvent être admises pour les projets d'extension, de restauration ou de réhabilitation de constructions existantes, s'il n'est pas créé de nouveau logement.

16.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

16.2.1. L'ensemble des places de stationnement aménagées sur le terrain doit être desservi par une entrée unique depuis la voie de desserte. Cette entrée doit respecter une largeur maximale de 5,5 mètres. Lorsque l'unité foncière est desservie par plusieurs voies, une seconde entrée peut être aménagée sur une autre voie de desserte.

16.2.2. Lorsque la voie de desserte a une largeur inférieure à 8 mètres, l'accès doit avoir une ouverture de 5,5 mètres à l'alignement. La largeur de l'accès peut être ramenée à 3 mètres à 1,5 mètres en recul de l'alignement comme il est figuré sur le croquis de l'article 9.1.7.

16.2.3 La largeur de cet accès peut être inférieure à 3 mètres en cas d'extension d'une construction existante régulièrement édifiée à la date du 6 novembre 2010 et à condition de ne pas créer de logement supplémentaire.

16.2.4. L'emplacement des nouveaux accès carrossables doit tenir compte :

- du risque éventuel pour la circulation et la sécurité des usagers de l'espace public ou des personnes utilisant ces accès. La sécurité des usagers doit être appréciée compte tenu de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ;
- des alignements d'arbres sur la voie publique et autres espaces paysagers ou d'intérêt écologique, afin d'assurer le maintien de leur bon état phytosanitaire ;
- des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de la voie ;
- des accès existants sur les parcelles limitrophes, afin de limiter l'impact sur l'espace public.

Article UH-17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

17.1. Alimentation en Eau potable

17.1.1. Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

17.1.2. Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

17.2. Assainissement des eaux usées

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

17.2.2. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées conformément au règlement d'assainissement de collecte des eaux usées.

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

17.3. Assainissement des eaux pluviales

17.3.1. Le projet devra être conforme aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement.

17.4. Assainissement des eaux claires (rejets de pompes à chaleur, eaux de refroidissement, etc.)

17.4.1. Le déversement des eaux claires dans les réseaux d'assainissement collectif des eaux usées ou pluviales est interdit.

17.5. Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie

17.5.1. Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

17.5.2. Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.

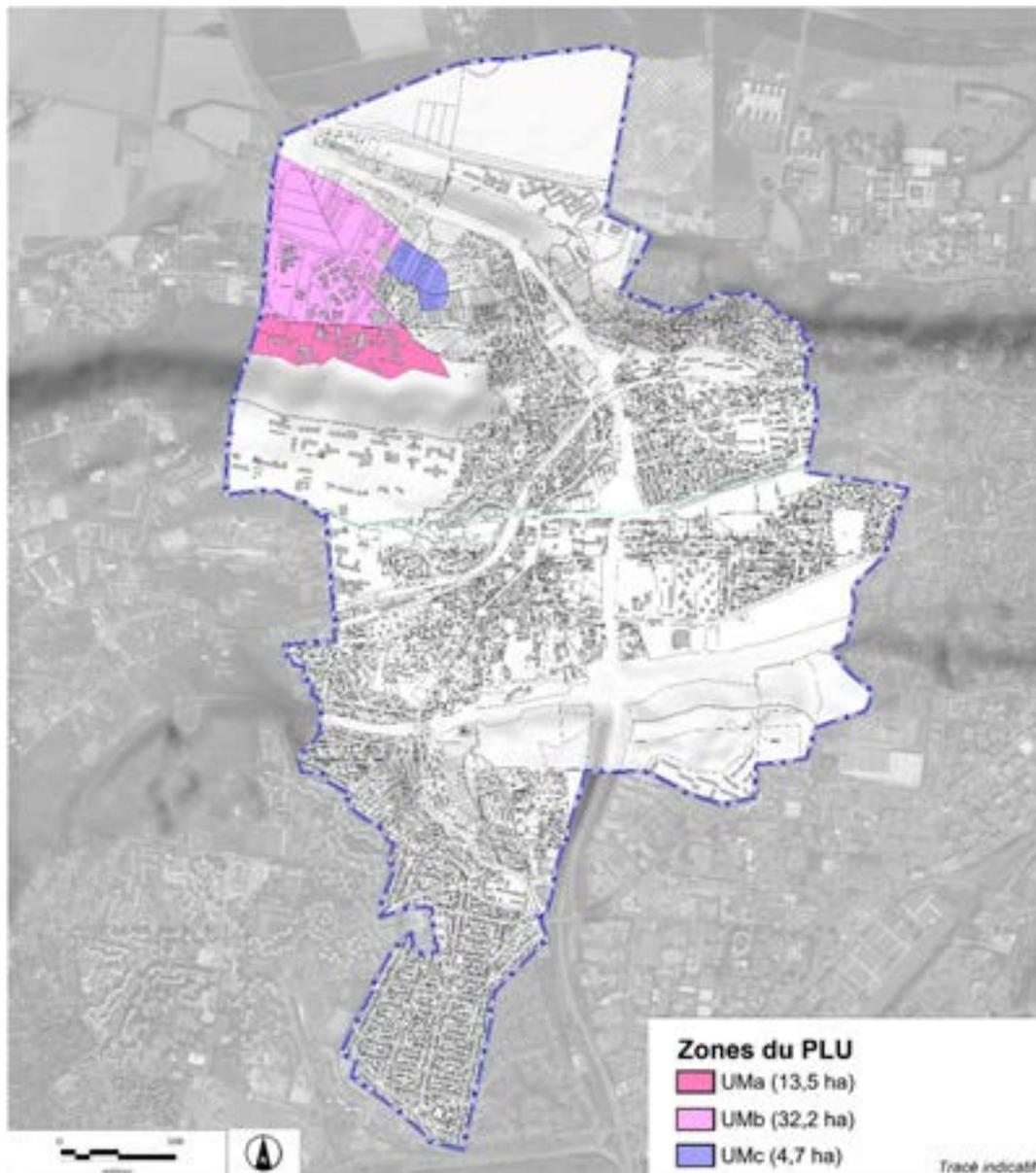
17.5.3. A l'exception des extensions de construction ne créant pas de logements ou de superficie de bureaux supplémentaires, toute nouvelle construction doit être desservie par les réseaux de communication électronique à très haut débit ou disposer des fourreaux d'attente de connexion.

ZONE UM

La zone UM correspond aux secteurs urbanisés ou destinés à l'être au sein de la ZAC du Moulon. Elle est destinée à accueillir des programmes mixtes comprenant notamment des établissements d'enseignement supérieur et de recherche, des constructions à destination d'habitation, au bénéfice des étudiants, des chercheurs, et des familles. Elle accueillera également des équipements, des commerces et des services, ainsi que des activités économiques. Elle est composée des secteurs suivants :

- *UMa* et *UMb* : secteurs où la règle de hauteur varie ;
- *UMc* : secteur dont la vocation est de créer des espaces de paysages intermédiaires entre les pôles d'urbanité et les espaces boisés des coteaux et les espaces agricoles. Il est destiné à accueillir essentiellement des constructions et installations nécessaires à des services publics ou d'intérêt collectif et plus particulièrement celles dédiées aux activités sportives et de loisirs.

Les règles sont issues de la mise en compatibilité du PLU d'Orsay en date du 24/27/2014 sollicitée par l'Établissement Public Paris-Saclay.



Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article UM-1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions à destination d'entrepôt ;
- Les constructions à destination d'habitation mono-orientées vers le Nord et celles mono-orientées vers la RN118 dans une bande de 200 mètres depuis l'axe de la voie ;
- La création de terrain de camping et de parc résidentiel de loisirs ainsi que l'aménagement de terrain destiné à l'hivernage des caravanes et des résidences mobiles ou démontables ;
- L'installation permanente de caravanes, de résidences mobiles ou démontables, d'habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public ;
- L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.

En secteur UMc, en compléments des destinations, usages et affectations des sols et types d'activités précités, sont aussi interdit :

- Les constructions à destination de commerce de gros, d'activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hébergement hôtelier et touristique, et de cinéma ;
- Les constructions à destination de bureaux, d'industrie et de centre de congrès et d'exposition.

Article UM-2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

Les constructions, les aménagements, les installations et les travaux énumérés ne sont autorisés que dans le cadre du respect des conditions et des limitations décrites.

Tous secteurs :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement ne générant pas au-delà de leur unité foncière, un périmètre de protection, d'inconstructibilité partielle ou totale, ou une servitude d'utilité publique.
- Les antennes relais sous conditions et dans les limites suivantes :
 - s'intégrer dans paysages et l'environnement et respecter les dispositions de la charte relative aux antennes relais figurant en annexe du règlement ;
 - être située en dehors du périmètre d'une construction classée ou inventoriée au titre de la législation sur les monuments historiques et hors sites inscrits et classés ;
 - limiter la multiplication des supports en se servant des installations existantes le cas échéant (mutualisation entre opérateurs).
- Les affouillements et exhaussements des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - être situés dans l'emprise des constructions autorisées ;
 - ou être nécessaires à l'accès aux places de stationnement en sous-sol ;

- dans les autres cas, être inférieurs à 1,2 mètre de hauteur et de profondeur par rapport au terrain existant avant travaux et concerner au plus 10% de l'unité foncière.

Secteur UMc :

- Les constructions à destination d'hébergement, d'artisanat et commerce de détail, dès lors qu'elles sont directement liées à l'activité sportive.
- les constructions à destination d'habitation, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires au gardiennage, à la gestion ou à l'entretien d'une construction ou d'une installation dont la destination autorisée dans la zone.

Article UM-3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Non réglementé.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

Article UM-4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent en référence aux :

- voies publiques existantes ou projetées, y compris les places, les venelles, les sentes et les chemins incluant celles et ceux réservés à la circulation piétonne et cycliste ;
- emprises publiques circulables : voies ferrées, cours d'eau domaniaux, jardins et parcs publics ainsi que les parcs de stationnement publics.

Au titre du présent règlement, les voies privées même ouvertes à la circulation sont exclues du champ d'application de l'article. Elles relèvent donc de l'article 5 ainsi que les emprises publiques non librement circulables (écoles, terrains de sport, bâtiments administratifs divers, ...).

Par ailleurs, ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve du respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- les balcons et les perrons non clos ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants au 06/11/2010 et régulièrement édifiés implantés en recul, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 30 cm d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions.

4.1. Dispositions générales

4.1.1. Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait libre.

4.1.2. Le long d'une voie sur laquelle est tracé une limite entre la zone UH et une zone UR, les constructions ou parties de construction doivent être implantées de façon à respecter, par rapport à l'alignement opposé, une distance ou moins égale à la hauteur de leur façade sur voie ($L \geq H$).

4.1.3. Des décrochés (retrait de façades ou parties de façades) en emprise ou en élévation, sont recherchés afin de participer à l'animation architecturale de la façade et/ou aménager des espaces libres.

4.1.4. Il ne peut être autorisé de constructions en sous-sol au-delà de l'alignement (sous l'espace public).

4.2. Dispositions particulières

4.2.1. Les saillies traditionnelles telles que balcons, débords de toiture, modénatures sont admises en surplomb des emprises publiques dès lors qu'elles se situent à 3,5 mètres au-dessus du niveau de l'emprise publique et qu'elles présentent un débord sur l'emprise publique au plus égal à 1 mètre sans dépasser la largeur du trottoir.

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

Article UM-5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des unités foncières, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 4.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants au 06/11/2010, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 30 cm d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès et à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm par rapport au terrain existant avant travaux ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au terrain existant avant travaux.

5.1. Dispositions générales

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

5.1.2. En cas de retrait :

- celui-ci doit être au moins égal à 3 mètres ;
- en cas de vue réalisée sur la façade en retrait, le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ($L \geq H/2$), avec un minimum de 5 mètres et sans excéder 6 mètres.

La hauteur de la construction est mesurée à l'égout du toit ou à la hauteur du linteau de la vue la plus haute, si celle-ci est située au-dessus de l'égout. Tous les égouts, acrotères et linteaux doivent échapper au prospect défini.

En **secteur UMc**, en cas de retrait :

- celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ($L \geq H/2$) ;
- en cas de vue réalisée sur la façade en retrait, le retrait doit être au moins égal à 5 mètres.

5.1.3. Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif peuvent être implantés sur les limites séparatives ou en retrait d'au moins 3 mètres.

5.2. Dispositions particulières

5.2.1. Dès lors que la limite séparative du terrain correspond également à une limite entre la zone UM et une zone UH ou UR, les constructions ou parties de construction doivent être implantées en retrait. Ce retrait doit être au moins égal à la hauteur de la façade ou partie de façade la plus proche de la limite séparative ($L \geq H$).

Article UM-6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Champ d'application

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants au 06/11/2010, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 30 cm d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès.

6.1. Dispositions générales

6.1.1. Lorsque les constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à 3 mètres.

6.1.2. Lorsque l'une au moins des façades des deux constructions non contiguës réalisées sur une même propriété comporte une ou plusieurs vues, la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à 8 mètres.

6.1.3. En **secteur UMc**, lorsque les constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 3 mètres.

6.2. Dispositions particulières

6.2.1. Il n'est pas fixé de règle :

- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, sauf en secteur UMc ;
- pour les ouvrages techniques.

Article UM-7 : Emprise au sol des constructions

Non réglementée.

Article UM-8 : Hauteur des constructions

Champ d'application

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

- Les souches de cheminées ;
- Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,5 mètre de hauteur comptée à partir du point culminant du bâtiment sur lequel ils prennent place ;
- Les garde-corps dans la limite de 1,2 mètre et à condition d'être traités à claire-voie.

8.1. Dispositions générales

8.1.1. En **secteurs UMa et UMc**, la hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres.

8.1.1. En **secteur UMb**, la hauteur maximale des constructions est fixée à :

- pour les constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif ou service public : 25 mètres ;
- pour les constructions à destination d'habitation : 20 mètres, avec un nombre de niveaux limité à R+5 ;
- pour les autres destinations : 24 mètres.

Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Article UM-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures

9.1. Dispositions générales

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

9.1.1. La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent concourir à la cohérence de l'espace par rapport à l'espace public, tout en tenant compte des spécificités des constructions avoisinantes et des caractéristiques de l'organisation urbaine dans laquelle s'inscrit le projet.

9.1.2. A l'échelle de la zone, les constructions doivent participer d'une même composition architecturale par leurs volumes et leurs traitements, tout en recherchant des variations dans leur hauteur, le rythme de leurs percements, ainsi que par des décrochés en élévation.

- 9.1.3. L'emploi à nu de matériaux, destinés à être recouverts (briques creuses, parpaing, etc.), est interdit. Les matériaux en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette une bonne tenue dans le temps.
- 9.1.4. Les clôtures doivent être conçues, tant dans leur nature, leur hauteur que dans le choix des matériaux utilisés, pour participer à la composition urbaine structurée par les espaces publics qui les entourent.
- 9.1.5. La hauteur des constructions fixée à l'article 10 du présent règlement représente la hauteur maximale que les constructions peuvent atteindre dans chaque secteur.
- 9.1.6. Toutefois, doivent être recherchées des variations de hauteur des constructions afin d'éviter une homogénéité des volumétries des constructions sur un même site.
- 9.1.7. L'implantation d'antennes paraboliques est interdite sur les façades dès lors que toute autre localisation permet leur fonctionnement dans des conditions satisfaisantes. Pour les constructions nouvelles, il s'agit de prévoir une installation harmonieusement intégrée au projet, de façon à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.
- 9.1.8. Les ouvrages techniques doivent être conçus et implantés de façon à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.
- 9.1.9. Les dispositifs domestiques de production d'énergie renouvelable peuvent être implantés sur les toitures, à condition qu'ils soient intégrés dans le dessin général de la construction et conçus de façon à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.
- 9.1.10. Les surfaces destinées à la captation d'énergie peuvent être implantées en façade à condition que leur dessin participe à la composition générale de la façade.

Article UM-10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti

Sans objet.

Article UM-11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

Sans objet.

Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords de construction

Article UM-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

12.1. Dispositions générales

- 12.1.1. Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement). Les éléments paysagers et les plantations d'intérêt préexistants, en particulier les arbres, doivent être au maximum conservés sous réserve de leur bon état phytosanitaire.

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

12.2. Espaces libres

12.2.1. Au moins 20% de la surface de l'unité foncière doit être traitée en espace vert dont 50% au moins en espace vert de pleine-terre.

12.2.2. Au moins 50% des espaces libres de l'unité foncière doivent être traités en surface non imperméabilisée.

12.2. Plantations et aménagements paysagers

12.2.1. Un arbre est imposé par tranche de 300 m² de superficie de l'unité foncière. Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être répartis sur le terrain et plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à 1,5 mètre de côté.

12.2.2. Pour plusieurs arbres plantés en alignement, on privilégiera autant que possible les fosses en tranchées filantes et les pieds d'arbres continus et végétalisés.

12.2.3. La plantation arborée doit être composée d'espèces indigènes à la région Ile-de-France.

12.2.4. La plantation d'espèces invasives est interdite. Il est recommandé de ne pas conserver les espèces invasives existantes sur le terrain.

12.3. Dispositions particulières

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

Article UM-13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

13.1. Lisières forestières identifiées

13.1.1. Les clôtures situées au sein de la bande matérialisée sur le plan, devront être réalisées en grillage à large maille (15cmX15cm). Les murs et murets sont interdits dans ces espaces.

13.1.2. Aucune construction n'est autorisée dans la bande matérialisée sur le plan, à l'exception des installations légères, facilement démontables, et nécessaires l'entretien du site (abris de jardin par exemple). Il est autorisé un local maximum par unité foncière, d'une emprise au sol maximale de 5 m² par terrain et d'une hauteur totale n'excédant pas 2,50 mètres.

13.1.3. Un accès au terrain peut être aménagé dans la lisière, si aucune autre solution n'est possible. Dans ce cas le chemin d'accès devra rester perméable, ni cimenté, ni bitumé.

13.1.4. Il est préconisé de réaliser des plantations de différentes strates : herbacée, buissonnante, arbustive et arborée.

Article UM-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

14.1. Dispositions générales

- 14.1.1. Toute construction, installation ou aménagement doit respecter le règlement communal d'assainissement.
- 14.1.2. Au moins 50% des espaces libres de l'unité foncière doivent être traités en surface non imperméabilisée.
- 14.1.3. Les espaces végétalisés sur dalle comportant au moins 60 cm d'épaisseur de terre végétale sont assimilables aux surfaces non imperméabilisées, s'ils ne sont pas affectés au stationnement.
- 14.1.4. la collecte, l'acheminement et si nécessaire le stockage des eaux pluviales doivent être en priorité effectués par noues, fossés superficiels, bassins de surface, structures-réservoirs, etc.
- 14.1.5. tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules doit être équipé d'un débourbeur/déshuileur avec alarme installée en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales, ou d'un dispositif d'épuration naturelle par infiltration ou phytoremédiation de performance équivalente.
- 14.1.6. Dans le cadre d'un aménagement d'ensemble, les volumes nécessaires à la rétention des eaux excédentaires peuvent être mutualisés entre terrains limitrophes ou au sein d'ouvrages publics, à condition que le débit de fuite total du quartier ne dépasse pas la valeur de 1,2 L/s/ha.
- 14.1.7. Les dispositifs permettant l'infiltration ou la retenue des eaux pluviales doivent en priorité et majoritairement être implantés sur le terrain d'assiette. Le recours aux techniques dites « alternatives » pour la gestion de l'eau pluviale doit être systématique dès le stade de conception des aménagements, sauf impossibilité technique démontrée.
- 14.1.8. La création de bassins enterrés dont la vidange nécessite le relèvement des eaux par pompage n'est pas autorisée, sauf impossibilité technique démontrée.
- 14.1.8. Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale, soumise à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou du code de l'Environnement fait l'objet d'une convention de déversement avec la collectivité gestionnaire et doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.

Sous-section 2.4. : Stationnement

Article UM-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

Champ d'application

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.

Les rampes d'accès aux garages ou sous-sols des logements individuels peuvent supporter une ou plusieurs place(s) de stationnement, lorsque leur pente est inférieure ou égale à 10%.

Le calcul des places de stationnement sera effectué dès la première tranche entamée de surface de plancher et en arrondissant le résultat obtenu par application de la norme.

Les places commandées sont prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places à réaliser à conditions :

- d'être exclusivement liées à la sous-destination logement ;
- que les places non commandées représentent au moins une place par logement ;
- que chaque place commandée ne soit accessible que par une place non commandée ;
- qu'il n'y ait pas plus d'une place commandée par place non commandée.

15.1. Dispositions générales

15.1.1. Dimensions et réalisation des places de stationnement des automobiles

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après, ou, à défaut, l'ensemble des aires de stationnement et de leurs accès doivent être conformes à la norme AFNOR NF P 91-120.

Les places créées ou réaménagées, ainsi que les boxes et garages, doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

En cas de stationnement en bataille / perpendiculaire :

- Longueur : 5 mètres
- Largeur : 2,50 mètres
- Dégagement : 5 mètres

En cas de stationnement en épi

- Longueur : 5,15 mètres pris perpendiculairement à la voie ;
- Largeur : 2,25 mètres
- Dégagement : 4 mètres

En cas de stationnement longitudinal :

- Longueur : 5 mètres
- Largeur : 2 mètres
- Dégagement : 3,5 mètres

15.1.2. Cheminements d'accès aux aires de stationnement

Ils ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 4 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%. Au-delà, la pente maximale admise pour les rampes est de 18%.

Pour les courbes, le rayon de courbure extérieur de la rampe à sens unique, ou le rayon de courbure extérieur de la voie intérieure dans les cas d'une rampe à double sens, ne peut être inférieur à 8,50 m. Ce rayon est mesuré en projection horizontale. Pour une rampe à double sens, une largeur de 5,00 m minimum devra être respectée.

15.1.3. Normes de stationnement des automobiles

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

Les places de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher ou au prorata du nombre de logements ou de chambres.

Dans certains cas, la norme est différente pour les projets inscrits à moins de 500 mètres d'une gare du réseau ferré d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, secteurs repérés sur le plan de zonage et dénommé « **ZONE 1** ».

Destination de la construction	Norme Plancher (le minimum exigé)	Norme Plafond (maximum réalisable)
Logement	1 place pour 35 m ² de surface de plancher sans excéder 2 places par logement et 1 place par logement en zone 1	Pas de norme plafond.
Logement social	1 place visiteur pour 5 logements à partir de 5 logements, sauf en zone 1	Pas de norme plafond.
Hébergement pour étudiants, résidences et structures d'hébergement et de services à vocation sociale (personnes âgées, foyers divers, ...)	1 place pour 35 m ² de surface de plancher sans excéder 1 place par logement et 0,5 place par logement en zone 1 1 place pour 3 chambres et 1 place pour 6 chambres en zone 1	Pas de norme plafond.
Bureaux	1 place pour 55 m ² de surface de plancher	Pas de norme plafond Zone 1 : 1 place pour 45 m ² de surface de plancher
Artisanat et commerces de détail	1 place pour 80 m ² de surface de plancher	Pas de norme plafond
Commerces de gros	1 place pour 100 m ² de surface de plancher	Pas de norme plafond
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 2 chambres	Pas de norme plafond
Restauration	1 place pour 60 m ² de surface de plancher	Pas de norme plafond
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 60 m ² de surface de plancher	Pas de norme plafond
Cinéma	1 place pour 10 fauteuils	1 place pour 3 fauteuils
Industrie	1 place pour 130 m ² de surface de plancher	Pas de norme plafond
Centre de congrès et d'exposition	1 place pour 25 m ² de surface de plancher	Pas de norme plafond

<p>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</p> <p>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</p> <p>Equipements sportifs</p> <p>Etablissement de santé et d'action sociale</p> <p>Salles d'art et de spectacles</p> <p>Autres équipements recevant du public</p>	<p>Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)</p>	<p>Pas de norme plafond</p>
<p>Etablissements d'enseignement</p>	<p>1 place pour 170 m² de surface de plancher</p>	<p>Pas de norme plafond</p>

15.1.4. Normes de stationnement des deux-roues motorisés

Pour toute construction à destination d'habitation ou de bureau supérieure à 500 m² de surface de plancher, il est exigé une aire de stationnement pour deux-roues motorisés dont la surface, calculée au prorata de la surface de plancher pour ces destinations, ne peut être inférieure à 1 % de la surface de plancher, avec un minimum de 5 m².

15.1.5. Normes de stationnement des vélos et poussettes

Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux-roues non motorisés et poussettes. Elles doivent être :

- couvertes, exclusivement réservées aux vélos et poussettes, sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroche, facilitant la performance des systèmes d'antivol ;
- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions ;
- situées en rez-de-chaussée, ou à défaut en extérieur sur la parcelle.

Lorsqu'une surface de stationnement vélos et poussettes est exigible, les espaces dédiés seront d'au minimum 10 m² de surface unitaire.

Pour toute construction à partir de 4 logements pour l'habitation ou d'une surface supérieure à 200 m² de surface de plancher pour les autres destinations, ou pour toute extension créant plus de 4 logements pour l'habitation ou plus de 200 m² de surface de plancher pour les autres destinations, il est exigé une surface minimale de locaux pour les vélos et poussettes, calculée au prorata de la surface créée suivante :

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum)
Logement	1,5% de la surface de plancher
Hébergement pour étudiants, foyers divers hors résidences personnes âgées.	1,5% de la surface de plancher

Bureaux	1,5% de la surface de plancher
Artisanat et commerces de détail	1,5% de la surface de plancher
Commerce de gros	1 aire de 3 m ² par tranche de 500 m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	1,5% de la surface de plancher
Restauration	1,5% de la surface de plancher
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1,5% de la surface de plancher
Industrie	1 aire de 3 m ² par tranche de 500 m ² de surface de plancher
Cinéma	1 place pour 10 fauteuils
Centre de congrès et d'exposition	1 place (1,5 m ²) pour 25 m ² de surface de plancher
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Etablissement de santé et d'action sociale Salles d'art et de spectacles Equipements sportifs Autres équipements recevant du public	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)
Etablissements d'enseignement	1 place (1,5 m ²) pour 5 élèves/étudiants

15.1.6. Réalisation d'aires de stationnement pour les livraisons

Les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention pour les livraisons doivent être réalisés sur les emprises privées.

Une aire de stationnement pour les livraisons doit être prévue pour les constructions neuves dont la surface de plancher totale atteint les seuils ci-dessous :

- Pour les constructions de plus de 1 000 m² de surface de plancher à destination de commerce de détail et artisanat et de bureaux ;
- Pour les constructions de plus de 200 m² de surface de plancher à destination de commerce de gros ;

- Pour les constructions de plus de 5 000 m² de surface de plancher à destination d'habitation.

15.2. Dispositions particulières

15.2.1. Les rampes d'accès aux espaces de stationnement de plus de 10 places doivent permettre le croisement de véhicules au sein de l'unité foncière afin d'éviter l'attente sur le domaine public. Pour ce faire, ces rampes devront prévoir, immédiatement après l'alignement, un espace permettant le stockage de 10 mètres linéaires.

Section 3 : Equipements et réseaux

Article UM-16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques

16.1. Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées

- 16.1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le terrain ou sur un terrain voisin.
- 16.1.2. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- 16.1.3. Les nouvelles voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de défense incendie puissent faire demi-tour.
- 16.1.4. La largeur des voies ne peut être inférieure à 3,5 mètres pour une circulation à sens unique et à 5 mètres pour une circulation à double sens.
- 16.1.5. Toute voie nouvelle doit être conçue pour faciliter les circulations douces (piétons, vélos...) dans des conditions optimales et s'intégrer à l'organisation du tissu urbain et au maillage général des voies.

16.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- 16.2.1. L'emplacement des nouveaux accès carrossables doit tenir compte :
- du risque éventuel pour la circulation et la sécurité des usagers de l'espace public ou des personnes utilisant ces accès. La sécurité des usagers doit être appréciée compte tenu de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ;
 - des alignements d'arbres sur la voie publique et autres espaces paysagers ou d'intérêt écologique, afin d'assurer le maintien de leur bon état phytosanitaire ;
 - des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de la voie ;
 - des accès existants sur les parcelles limitrophes, afin de limiter l'impact sur l'espace public.

Article UM-17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

17.1. Alimentation en Eau potable

- 17.1.1. Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable ;
- 17.1.2. Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

17.2. Assainissement des eaux usées

- 17.2.1. A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- 17.2.2. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées conformément au règlement d'assainissement de collecte des eaux usées.
- 17.2.3. Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

17.3. Assainissement des eaux pluviales

- 17.3.1. Le projet devra être conforme aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement.
- 17.3.2. le nombre de points de raccordement au réseau collectif d'eaux pluviales doit être aussi limité que possible.
- 17.3.3. les eaux de voirie doivent être différenciées des eaux de toiture.

17.4. Assainissement des eaux claires (rejets de pompes à chaleur, eaux de refroidissement, etc.)

- 17.4.1. Le déversement des eaux claires dans les réseaux d'assainissement collectif des eaux usées ou pluviales est interdit.

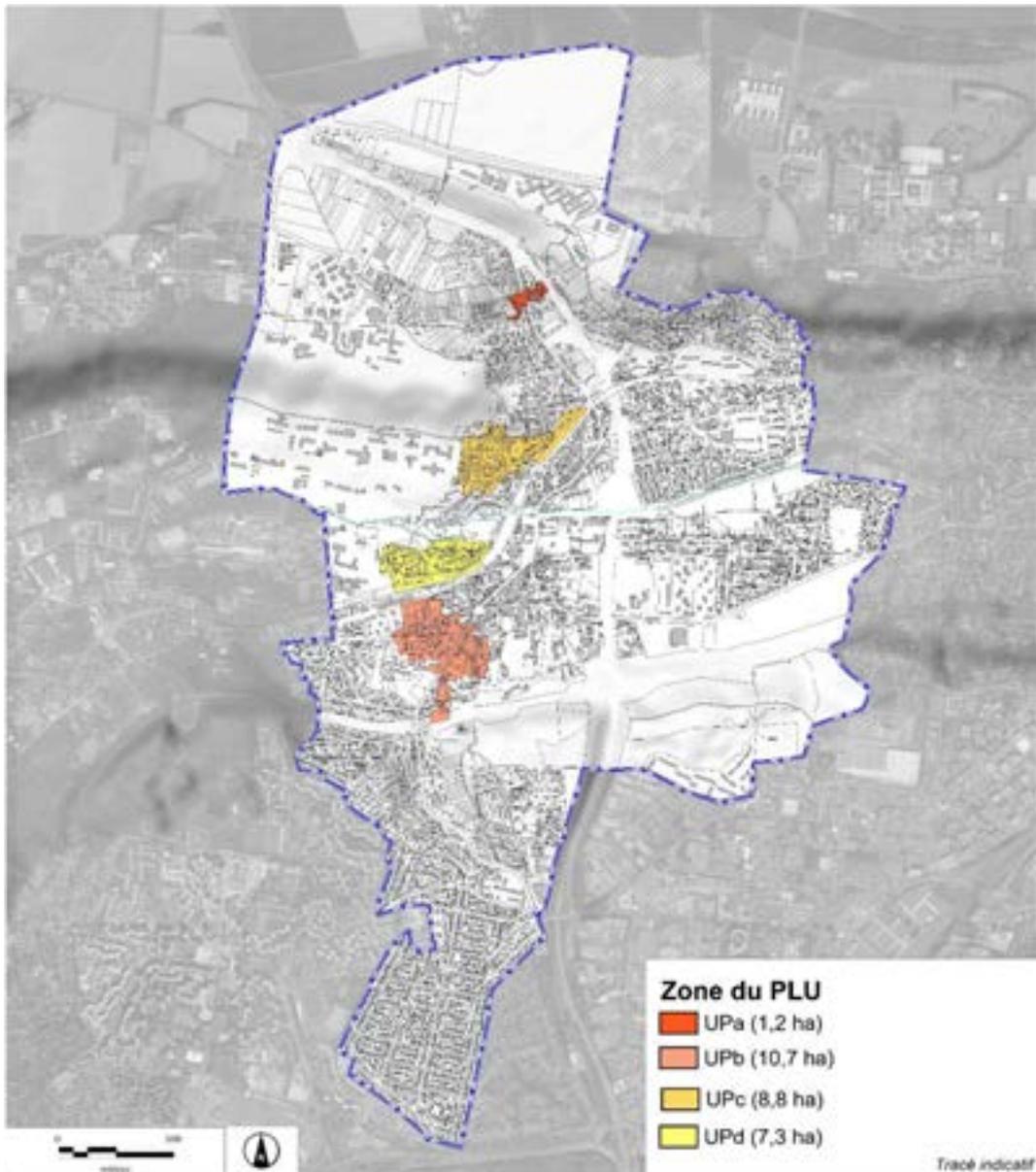
17.5. Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie

- 17.5.1. Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.
- 17.5.2. Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.
- 17.5.3. A l'exception des extensions de construction ne créant pas de logements ou de superficie de bureaux supplémentaires, toute nouvelle construction doit être desservie par les réseaux de communication électronique à très haut débit ou disposer des fourreaux d'attente de connexion.

ZONE UP

La zone UP regroupe les quartiers patrimoniaux qui accueillent principalement des constructions à usage d'habitation. Ces quartiers se caractérisent par une présence importante de bâti d'intérêt.

- UPa : quartier du fond du Guichet
- UPb : quartier des Hucheries
- UPc : quartier Madagascar
- UPd : quartier du Mail



Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article UP-1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions à destination de commerce de gros, de cinéma, d'industrie et de centre de congrès et d'exposition ;
- Les constructions à destination d'établissement d'enseignement, d'établissement de santé et d'action sociale, de salles d'art et de spectacles, d'équipements sportifs et d'autres équipements recevant du public ;
- Les constructions à destination d'habitation mono-orientées vers le Nord et celles mono-orientées vers la RN118 dans une bande de 200 mètres depuis l'axe de la voie ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou à autorisation, et celles soumises à déclaration lorsqu'elles constituent un atelier de réparation et d'entretien de véhicules à moteur ;
- La création de terrain de camping et de parc résidentiel de loisirs ainsi que l'aménagement de terrain destiné à l'hivernage des caravanes et des résidences mobiles ou démontables ;
- L'installation permanente de caravanes, de résidences mobiles ou démontables, d'habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public ;
- L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, acoustiques ou olfactives pour le voisinage.

Article UP-2 : Destinations, usages, affectations et types d'activités limités ou soumis à conditions

Les constructions, les aménagements, les installations et les travaux énumérés ne sont autorisés que dans le cadre du respect des conditions et des limitations décrites.

- Les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - être intégrées au volume d'une construction à usage d'habitation ou réalisées en extension de celle-ci ;
 - ne pas provoquer de gêne ou de nuisance manifeste pour le voisinage ;
 - de créer un maximum de 20 m² de surface de plancher destinée à la vente par bâtiment
- Les constructions à destination de bureau et d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et de restauration, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - être intégrées au volume d'une construction à usage d'habitation ou réalisées en extension de celle-ci ;
 - ne pas provoquer de gêne ou de nuisance manifeste pour le voisinage ;

- 45 m² maximum de surface de plancher par bâtiment.
- Les constructions à destination d'entrepôt, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - être nécessaires à une construction à destination d'artisanat et commerce de détail autorisée dans la zone ;
 - créer une surface de plancher inférieure à celle à destination d'artisanat et commerce de détail.
- Les installations classées soumises à déclaration, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - correspondre à des activités nécessaires aux besoins des habitants ou usagers de la zone ;
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ;
 - qu'il n'en résulte pas de danger ou de nuisance pour le voisinage ;
 - d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.
- Les antennes relais sous conditions et dans les limites suivantes :
 - s'intégrer dans paysages et l'environnement et respecter les dispositions de la charte relative aux antennes relais figurant en annexe du règlement ;
 - être située en dehors du périmètre d'une construction classée ou inventoriée au titre de la législation sur les monuments historiques et hors sites inscrits et classés ;
 - limiter la multiplication des supports en se servant des installations existantes le cas échéant (mutualisation entre opérateurs).
- Les affouillements et exhaussements des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - être situés dans l'emprise des constructions autorisées ;
 - ou être nécessaires à l'accès aux places de stationnement en sous-sol ;
 - dans les autres cas, être inférieurs à 1,2 mètre de hauteur et de profondeur par rapport au terrain existant avant travaux et concerner au plus 10% de l'unité foncière.
- Certains secteurs de la zone sont concernés par le PPRI approuvé le 26 septembre 2006. Ils sont identifiés sur les plans de zonage. A l'intérieur de ces secteurs les constructions et installations de toute nature doivent, en complément du présent règlement, respecter les dispositions du PPRI qui sont annexées au PLU. Ces dispositions sont de nature à limiter les possibilités d'utilisation du sol au regard de la prise en compte des risques d'inondation.

Article UP-3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Les programmes de logements réalisés sur une même unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, en un seul ou en plusieurs bâtiments, et qui portent, après projet, sur une surface de plancher totale supérieure à 400 m² à usage d'habitation (y compris les surfaces affectées aux circulations : hall, couloirs, paliers) ou qui se composent de 6 logements au moins ne sont autorisés que s'ils comportent au minimum 30% de surface de plancher destinée à des logements locatifs sociaux.

Les constructions à destination de logement comportant plus de trois logements devront comporter au moins 75% de logements d'une taille supérieure à 40 m² de surface de plancher (équivalent T2).

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

Article UP-4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent en référence aux :

- voies publiques existantes ou projetées, y compris les places, les venelles, les sentes et les chemins incluant celles et ceux réservés à la circulation piétonne et cycliste ;
- emprises publiques circulables : voies ferrées, cours d'eau domaniaux, jardins et parcs publics ainsi que les parcs de stationnement publics.

Au titre du présent règlement, les voies privées même ouvertes à la circulation sont exclues du champ d'application de l'article. Elles relèvent donc de l'article 5 ainsi que les emprises publiques non librement circulables (écoles, terrains de sport, bâtiments administratifs divers, ...).

Par ailleurs, ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve du respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- les balcons et les perrons non clos ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants au 06/11/2010 et régulièrement édifiés implantés en recul, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 30 cm d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions.

4.1. Dispositions générales

4.1.1. Les dispositions suivantes s'appliquent :

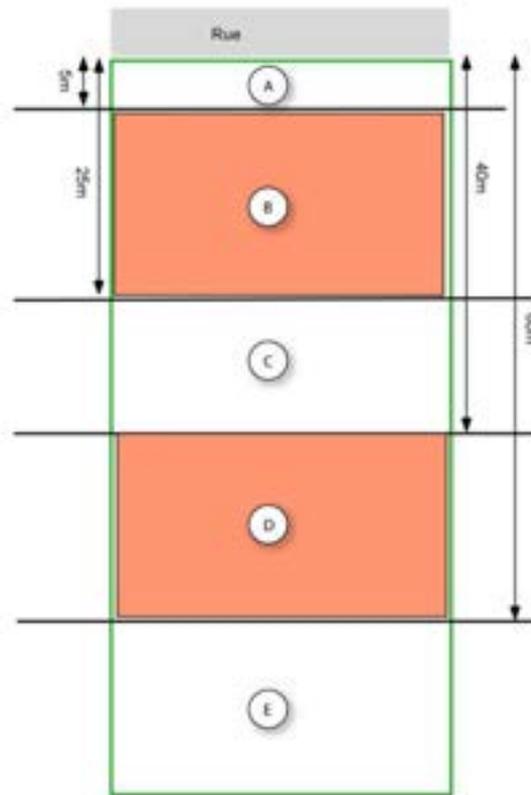
Secteurs	Type d'implantation	
	Constructions principales	Annexes
UPa	A l'alignement ou en recul libre	En recul de l'alignement
UPb	En recul de l'alignement	En recul de l'alignement
UPc/UPd	Bandes de constructibilité	En recul de l'alignement

Les bandes de constructibilité sont définies graphiquement selon le principe suivant :

Les constructions doivent s'implanter à l'intérieur des bandes de constructibilités définies de la manière suivante et notées B et D dans le schéma.

- dans une bande de **5 à 25** mètres comptée à partir de l'alignement de la ou des voie(s) publiques ;
- et/ou dans une bande de **40 à 60** mètres comptée à partir de l'alignement.

Les bandes de constructibilité font l'objet d'une illustration graphique dans la pièce 6.2. du dossier de PLU



zone constructible

4.1.2. Le recul minimal des constructions par rapport à l'alignement des chemins piétons et voies cyclables non comprises dans l'emprise d'une autre voie publique est fixé à 5 mètres.

4.1.3. **En secteur UPa**, s'il existe sur une parcelle directement limitrophe un édifice présentant un intérêt patrimonial, et repéré comme tel au document graphique, la façade sur voie ou emprise publique doit s'implanter dans le prolongement de la façade de l'édifice patrimonial. S'il existe plusieurs édifices patrimoniaux, la façade sur voie ou emprise publique doit s'implanter dans le prolongement de la façade d'au moins un des édifices patrimoniaux.

4.1.4. **En secteur UPb**, le recul doit être au moins égal à la hauteur de la construction ($L \geq H$) avec un minimum de 5 mètres. La hauteur de la construction est mesurée à l'égout du toit ou à la hauteur du linteau de la vue la plus haute, si celle-ci est située au-dessus de l'égout. Tous les égouts, acrotères et linteaux doivent échapper au prospect défini.

Tous secteurs :

4.1.4. Les constructions doivent s'implanter en recul de 2 mètres minimum des emprises ferroviaires, des emprises foncières de la RN118.

4.1.5. Pour les constructions annexes, le recul minimal par rapport à l'alignement est fixé à 5 mètres.

4.1.6. Il ne peut être autorisé de constructions en sous-sol au-delà de l'alignement (sous l'espace public).