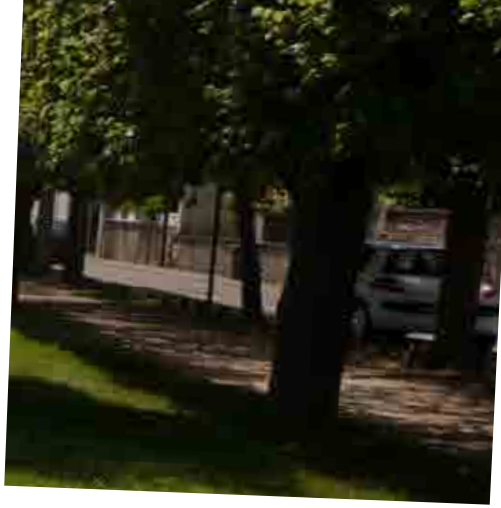


PLU

VILLE DE LE MÉE-SUR-SEINE

PLAN LOCAL D'URBANISME

4

PIÈCE N°4
RÈGLEMENT ÉCRIT

MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU approuvé par DCM du	**13 novembre 2018**
Modification PLU prescrit le	**2 février 2022**
PLU approuvé par DCM du	**13 octobre 2022**

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal

Le Maire
Franck **VERNIN**

le Mée sur Seine

AA PLUS

SOMMAIRE

Titre 1 : Dispositions générales..... p. 5

Titre 2 : Dispositions communes..... p. 25

Titre 3 : Dispositions applicables aux zones urbaines..... p. 33

Zone UA..... p. 35

Zone UB..... p. 51

Zone UC..... p. 65

Zone UE..... p.79

Titre 4 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser..... p. 91

Zone 1AUa..... p. 93

Zone 1AUb..... p. 107

Titre 5 : Dispositions applicables aux zones naturelles..... p. 121

Zone N..... p. 123

Titre 6 : Annexes..... p. 135

Annexe 1 : Liste des essences..... p. 137

Annexe 2 : Plan du réseau de géothermie..... p. 141

Annexe 3 : Le patrimoine bâti remarquable..... p. 143

Annexe 4 : Le patrimoine naturel et paysager remarquable..... p. 163

Annexe 5 : La carte de l'aléa retrait-gonflement des argiles..... p. 165

TITRE 1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

AVERTISSEMENT

La Ville de le Mée-sur-Seine, en application du VI de l'article 12 du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, a choisi d'appliquer à son Plan Local d'Urbanisme la nouvelle codification du Code de l'urbanisme.
En conséquence, au sein du présent règlement, les références aux articles réglementaires du Code de l'urbanisme sont faites par rapport au nouveau régime juridique.

Les occupations et utilisations du sol doivent être conformes au règlement du PLU, dans les conditions prévues par les articles L.151-9 et L.151-10 du code de l'urbanisme. Les destinations des constructions sont celles prévues par les articles R.151-27 et R.151-28 dans sa version applicable au 1er janvier 2016.

Le présent règlement, qui comprend à la fois des dispositions écrites et des dispositions graphiques, s'applique à l'intégralité du territoire de la commune de le Mée-sur-Seine, en sus des éventuelles orientations d'aménagement prévues pour la zone ou le secteur concerné.
Le règlement écrit du PLU, en ce compris les définitions et dispositions communes réglementaires, et l'ensemble des documents graphiques dudit règlement, s'appliquent de manière cumulative.
Les définitions et dispositions communes, qui sont en général repérées dans le texte du règlement par le symbole « * », s'appliquent à l'intégralité du territoire communal.

Nota : Les schémas contenus dans les définitions ou dans le présent règlement n'ont qu'un caractère illustratif. Les constructions illustrées en rouges correspondent aux constructions existantes, celles en vert correspondent aux projets.

ARTICLE DG.1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de le Mée-sur-Seine y compris les parties non terrestres. Il comprend deux parties :

- le règlement écrit (**pièce n°4**) ;
- le règlement graphique (**pièce n°5**).

ARTICLE DG.2 PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DU SOL

1. Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) se substitue aux dispositions du Règlement National d'Urbanisme (RNU), à l'exception des règles d'ordre public, qui s'appliquent cumulativement avec les dispositions du PLU.
2. Demeurent applicables les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur ayant un impact sur l'aménagement de l'espace, ainsi que les autres réglementations locales, notamment celles dédiées à la gestion des eaux usées, pluviales, ...
3. Les règles du PLU s'appliquent sans préjudice des autres législations concernant le Droit de Préemption Urbain Renforcé institué par délibération du conseil municipal en date du 3 mai 2011.
4. Les constructions à usage d'habitation, comprises dans les périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures terrestres, sont soumises à des conditions d'isolation contre le bruit, en application de l'article 13 de la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit. Ces périmètres sont reportés pour information en annexe du Plan Local d'Urbanisme.
5. Protection du patrimoine archéologique : Le préfet de Région doit être saisi de toute demande de permis de construire, de permis de démolir et travaux divers soumis à ce code sur et aux abords des sites et zones archéologiques définis, ainsi que des dossiers relatifs aux opérations d'aménagement soumis aux dispositions de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, modifiée par la loi n° 2001-1276 du 29 décembre 2001 et la loi n°2003- 707 du 1er août 2003 et du décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002.
6. S'appliquent aux travaux effectués au voisinage des ouvrages souterrains, aériens et subaquatiques les dispositions du décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, modifiées par le décret n° 2003-425 du 11 mai 2003.
7. Rappels :
   - l'édification des clôtures* est soumise à déclaration préalable dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme, conformément à la délibération du conseil municipal du 3 mai 2011 ;
   - tout terrain* enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

     Article 682 du code civil : "*Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un*

passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner."

ARTICLE DG.3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser et en zones naturelles dont les délimitations sont reportées sur le règlement graphique (plans de découpage en zones).
La sectorisation complète le zonage général et permet de différencier certaines parties de zone, dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent. Le secteur n'est pas autonome, il se rattache juridiquement à une zone. Le règlement de ladite zone s'y applique, à l'exception de prescriptions particulières qui caractérisent le secteur.

Les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre «**U**». Peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
Les dispositions des différents chapitres du **Titre 2**, s'appliquent à ces zones qui se répartissent comme suit : la zone **UA** (y compris les secteurs UAa et UAb), la zone **UB** (y compris les secteurs UBa et UBb), la zone **UC** (y compris le secteur UCa) et la zone **UE** (y compris les secteurs UEb et UEc).

Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents graphiques par le sigle «**1AU**».
Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation et du présent règlement.
Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone à urbaniser n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou une révision du PLU.
Le PLU distingue deux zones à urbaniser : la zone **1AUa**, pour les secteurs de l'avenue Jean Monnet et de la route de Boissise, dont la vocation principale est destinée à de l'habitat et la zone **1AUb**, pour le secteur du carrefour de la rue des Lacs et de l'avenue de l'Europe, dédiée à de l'équipement public et/ou d'intérêt collectif.

Les dispositions des zones à urbaniser sont présentées au **Titre 3** du présent document.

Les zones naturelles sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « **N** ».
Peuvent être classé en zone naturelle et forestière, les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone N est composée de plusieurs secteurs :

- le secteur **Nh** : il correspond à des espaces urbanisés de faible superficie situés au cœur des espaces naturels. Ce secteur, qui comporte des micro-espaces, est qualifié par une constructibilité limitée et mesurée ;
- le secteur **Nt** qui correspond aux secteurs naturels dédiés aux activités touristiques et d'hébergement ;
- le secteur **Nr** qui correspond aux secteurs naturels remarquables faisant l'objet d'enjeux de protection forte ;
- le secteur **Np** qui correspond aux espaces publics paysagers intra-urbain (parcs,...) ;
- le secteur **Ns** qui comprend les parties naturelles fluviales du territoire.

Les dispositions du **Titre 4** du présent règlement s'appliquent à la zone N.

ARTICLE DG.4 ADAPTATIONS MINEURES

Le règlement du PLU s'applique à toute personne publique ou privée sans aucune dérogation. Seules des adaptations mineures peuvent être accordées dans les limites prévues aux articles L.152-3, R.421-15 et R.442-5 du Code de l'Urbanisme, aux seuls trois motifs suivants :

- la nature du sol (géologie, présence de vestiges archéologiques....) ;
- la configuration de la parcelle à bâtir (topographie, forme, terrains compris entre plusieurs voies et/ou emprises publiques*, etc ;
- le caractère des constructions avoisinantes (implantation, aspect, hauteur*...).

ARTICLE DG.5 DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À L'ÉVOLUTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES AUX DISPOSITIONS DU PRÉSENT RÈGLEMENT

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux :

- qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard,
- ou qui visent à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité des personnes handicapées,
- ou qui sont conformes aux dispositions spécifiques édictées par les règlements de zone.

ARTICLE DG.6 RECONSTRUCTION À L'IDENTIQUE DES BÂTIMENTS DÉTRUITS OU DÉMOLIS DEPUIS MOINS DE 10 ANS

Conformément au code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment* détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Des travaux limités visant exclusivement à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité des personnes handicapées, d'isolation phonique ou thermique, etc. peuvent toutefois être autorisés en dérogation au principe de reconstruction à l'identique.

Toutefois, dans le cas où un bâtiment* a été détruit par un sinistre de nature à exposer les occupants à un risque certain et prévisible, de nature à mettre gravement en danger leur sécurité, la reconstruction du bâtiment* doit respecter les règles du présent PLU.

ARTICLE DG.7 DISPOSITIONS FAVORISANT LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET LES ÉNERGIES RENOUVELABLES DANS LES CONSTRUCTIONS

Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par le décret n°2011-830 du 12 juillet 2011.

Toutefois, cette disposition n'est pas applicable dans un secteur sauvegardé, dans un Site Patrimonial Remarquable (SPR), dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques, dans un site inscrit ou classé au titre du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Il n'est pas non plus applicable dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

ARTICLE DG.8 EMPLACEMENTS RÉSERVÉS AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, INSTALLATIONS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL ET AUX ESPACES VERTS

Les emplacements réservés aux créations ou extensions* de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts* sont figurés au document graphique par des trames rouges hachurées dont la signification et le bénéficiaire sont rappelés par le tableau des emplacements réservés.

Sous réserve des dispositions de l'article L.433-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé.

Le propriétaire d'un terrain* réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel ce terrain* a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme et de ses articles L.230-1 à L.230-3.

En application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, le règlement peut délimiter des terrains* sur lesquels sont institués :

1. Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
2. Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à

modifier ;

3. Des emplacements réservés aux espaces verts* à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
4. Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
5. Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement.

Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination*, la réfection ou l'extension* limitée des constructions existantes.

Numéro	Objet de l'emplacement réservé	Bénéficiaire	Superficie
1	Mise en œuvre d'un Espace Naturel Sensible	Ville	38 460 m²

ARTICLE DG.9 LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les terrains indiqués aux documents graphiques en trame avec des ronds carroyés sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme.
Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement* prévue par législation en vigueur.
Sauf application des dispositions de l'article L.113-2 du code de l'urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments* strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

ARTICLE DG.10 LES ÉLÉMENTS PROTÉGÉS AU TITRE DU PATRIMOINE ET DES PAYSAGES

Les éléments protégés au titre du patrimoine et des paysages : alignements d'arbres protégés, alignements d'arbres à créer, bâtiments* remarquables et ensembles bâtis identifiés par le PLU aux documents graphiques, au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, font l'objet de prescriptions spécifiques.

Toute modification ou suppression de ces éléments doit faire l'objet d'une déclaration préalable, dans les cas prévus par le code de l'urbanisme. La démolition ou le fait de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée au titre du patrimoine est soumis à permis de démolir préalable, dans les cas prévus par le code de l'urbanisme.
Des travaux visant à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité des personnes handicapées pourront être admis en dérogation aux prescriptions spécifiques aux éléments protégés au titre du patrimoine et des paysages.
La loi Boutin du 25 mars 2009 a instauré une nouvelle possibilité de dérogation aux règles du PLU pour autoriser les travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. L'autorité compétente peut ainsi accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du PLU conformément à l'article L.152-4 alinéa 3 du code de l'urbanisme.
L'article R.431-31 du code de l'urbanisme dispose que le pétitionnaire doit accompagner sa demande d'une note précisant la nature des travaux pour lesquels la dérogation est sollicitée et justifiant que ces travaux sont nécessaires pour permettre l'accessibilité du logement à des personnes handicapées. Cette mesure ne concerne que des opérations de renouvellement et aucunement la réalisation de logements neufs.

ARTICLE DG.11 LE PLAN LOCAL D'URBANISME ET LA GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

L'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait que la commune est exposée à des risques et nuisances.
Le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) de la Vallée de la Seine de Samoreau à Nandy approuvé par arrêté préfectoral n°02 DAI 1 URB 182 du 31 décembre 2002 est applicable sur le territoire communal et ses dispositions réglementaires s'imposent au Plan Local d'Urbanisme.
Par ailleurs, le territoire est couvert de zones affectées par des nuisances sonores émanant des principales infrastructures de transport terrestre et ferroviaire au titre de l'arrêté préfectoral n°99 DAI 1 CV 048 du 12 mars 1999, qui impose une étude acoustique en cas de projet.

ARTICLE DG.12 INFORMATIONS RELATIVES AUX ZONES POTENTIELLEMENT HUMIDES

Il est rappelé que dans les zones repérées comme potentiellement humides sur le document graphique intitulé Plan des Informations et Obligations Diverses (PIOD), les projets peuvent être soumis au dépôt d'un dossier au titre de la Loi sur l'eau en fonction d'une

nomenclature présentée à l'article R.214-1 du code de l'environnement.

ARTICLE DG.13 DÉROGATIONS AUX RÈGLES DU PLU

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

1. la reconstruction de bâtiments* détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
2. la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
3. des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

ARTICLE DG.14 DÉROGATION AUX RÈGLES DU PLU POUR PERMETTRE L'ISOLATION DES BÂTIMENTS

La loi relative à la transition énergétique du 17 août 2015 instaure une nouvelle dérogation au profit des travaux d'isolation des bâtiments*. Elle permet à l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire, le permis d'aménager ou pour se prononcer sur une déclaration préalable de déroger aux règles du PLU dans les modalités définies à l'article L.152-5 du code de l'urbanisme. L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'État, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol*, à la hauteur*, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

1. la mise en œuvre d'une isolation en saillie* des façades* des constructions existantes ;
2. la mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
3. la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie* des façades*.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.
Le présent article n'est pas applicable :

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

ARTICLE DG.15 DIVISIONS FONCIÈRES

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme dans le cas :

- d'un lotissement ;
- de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës,

de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

ARTICLE DG.16 DÉFINITIONS

Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre Ier du code de l'urbanisme.
Les auteurs des PLU conservent la faculté d'étoffer ce lexique par des définitions supplémentaires et de préciser les définitions nationales sans en changer le sens, notamment pour les adapter au contexte local.

A

ACCÈS

Limite entre le terrain et la voie de desserte extérieure au terrain, sauf en cas de voie d'accès constituée par une servitude de passage sur fonds voisin où l'accès correspond à la limite entre la voie de desserte et la servitude de passage.

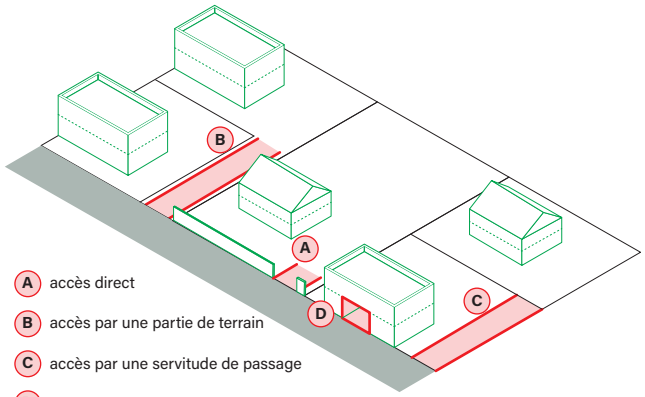


Schéma n°A

ACROTÈRE

Élément d'une façade situé au-dessus de l'égout du toit, à la périphérie du bâtiment, et qui constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire voie.

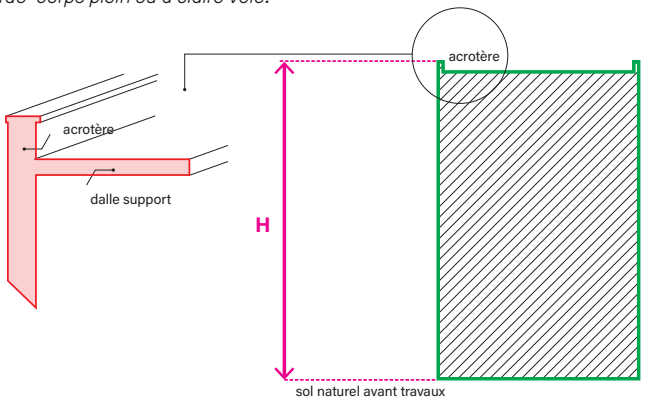


Schéma n°B

AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT DES SOLS

Extraction de terre ou remblaiement de terrain, entraînant une modification topographique.
Ces travaux peuvent être soumis à autorisation préalable en matière d'urbanisme en application des dispositions de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme et à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement.
Les affouillements et exhaussements, mêmes inférieurs aux dimensions de l'article R.421-23, doivent respecter les dispositions du règlement du PLU.

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite entre la voie de circulation cycliste ou automobile du domaine public routier tel que défini à l'article L. 111-1 du code de la voirie routière et les propriétés riveraines.

ALLÈGE

L'allège est la partie du mur située entre le plancher et l'appui de la fenêtre.

ANNEXE

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale (source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires).
Au sens du présent règlement, les constructions ne peuvent être qualifiées d'annexes que si leurs dimensions n'excèdent pas les normes suivantes :

- *une hauteur maximum de 4,00 mètres ;*
- *une surface de plancher et une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m².*

ARBRE DE HAUTE TIGE

Un arbre de haute tige est un arbre dressé sur un tronc (du sol au premières branches) mesurant au minimum entre 1,80m et 2,00m de hauteur à maturité, la hauteur totale devant être supérieure à 3,00m à l'âge adulte.

ATTIQUE

Dernier niveau d'une construction réalisé en retrait de 1,50 mètre au minimum par rapport aux niveaux inférieurs, et de proportions moindres.

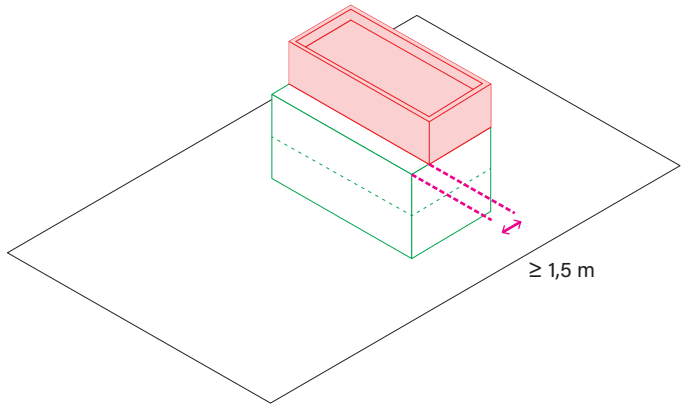


Schéma n°C

B

BAIE

L'implantation des constructions, quelle que soit leur destination, est différente selon que les façades ou parties de façade comportent ou non des baies.
Ne constitue pas une baie :

- *une ouverture, en toiture ou en façade dont l'allège est située à plus de 1,90 mètre au-dessus du niveau du plancher ;*
- *une porte non vitrée ou dotée d'un vitrage non définitivement translucide ;*
- *les châssis fixes dotés d'un vitrage non définitivement translucide, ainsi que les parois fixes en pavés de verre.*

Les dispositifs posés sur un vitrage transparent, qu'il s'agisse de films autocollants ou de tout autre procédé, ne permettent pas de répondre aux exigences mentionnées ci-dessus.

BÂTIMENT

Un bâtiment est une construction couverte et close (source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires).

BIO-SOURCÉ

Matériau issu de la biomasse d'origine animale ou végétale. Dans le bâtiment, les matériaux biosourcés les plus utilisés sont le bois, la paille, la chènevotte (chanvre), la ouate de cellulose, le liège, le lin et la laine de mouton. On parle parfois aussi de bio-matériaux ou d'agro-ressources.

C

CHANGEMENT DE DESTINATION

Modification de l'usage d'un bâtiment, avec ou sans travaux, selon les destinations et sous destinations prévues par les articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'Urbanisme.

CLÔTURE

Une clôture enclot un espace, le plus souvent elle sépare deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés). Ceci ne constitue pas une règle absolue, la clôture peut parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.
Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du Code de l'Urbanisme, un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation - espace activité - espace cultivé, etc.
La clôture comprend les piliers et les portails.

COEFFICIENT DE BIOTOPE DE SURFACE

Le coefficient de biotope de surface fixe une obligation de maintien ou création de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables sur l'unité foncière qui peut être satisfaite de plusieurs manières : espace libre en pleine terre, toitures végétalisés ou mur végétalisé. Les différentes manières de respecter cette obligation n'ayant pas la même efficacité du point de vue de la perméabilité des surfaces et de la préservation de la biodiversité, le règlement du PLU prévoit un coefficient différent pour chacune d'entre elles permettant de prendre en compte cette différence d'efficacité.
Le coefficient équivaut à la proportion de surface non imperméabilisée ou éco-aménageable dans l'unité foncière d'un projet. Ce CBS est ainsi calculé :

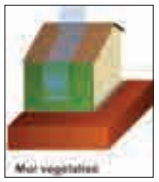
$$CBS = \frac{\text{surface perméable ou éco-aménageable}}{\text{surface de l'unité foncière}}$$

Une surface totalement imperméable aura nécessairement un coefficient de 0 alors qu'un espace de pleine terre perméable aura une valeur de 1.

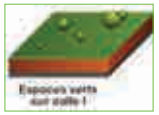
Tableau d'équivalence des surfaces par rapport aux surfaces de pleine-terre (CBS)

1. Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétalisation (béton, bitume, dallage avec couche de mortier).
COEFFICIENT = 0

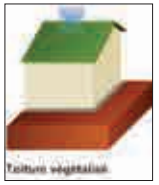
2. Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune
COEFFICIENT = 1



3. Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 m
COEFFICIENT = 0,5



4. Espaces verts sur dalles de RDC et garages, souterrains avec une épaisseur de terre végétale
COEFFICIENT = 0,7



5. Végétalisation des toitures extensive ou intensive
COEFFICIENT = 0,7

CŒURS D'ÎLOTS

Espace à dominante végétale situé au centre des îlots résidentiels.

COMBLE

Dernier niveau d'une construction ayant des parties intérieures sous toiture inférieures à 1,80 m de hauteur.

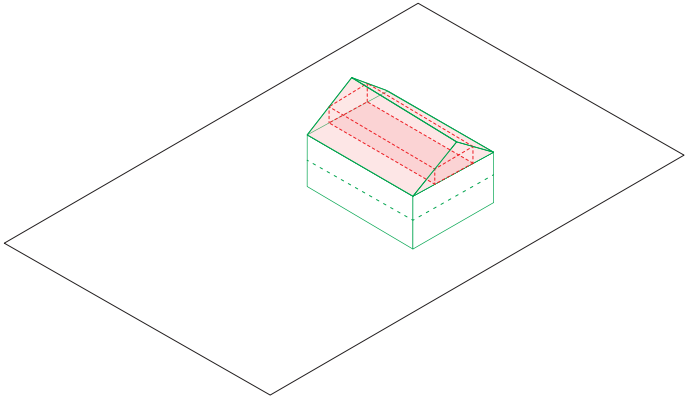


Schéma n°D

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF (CINASPIC)

Il s'agit d'équipements publics ou privés qui sont nécessaires à l'exécution d'un service public ou qui présentent un usage d'intérêt collectif. Cette définition recouvre notamment les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- *les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux destinés principalement à l'accueil du public ;*
- *les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...) ;*
- *les crèches et haltes garderies ;*
- *les établissements d'enseignement maternel, primaire, secondaire, technique ou professionnel ;*
- *les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et les établissements d'enseignement supérieur ;*
- *les établissements judiciaires ;*
- *les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées... ;*
- *les établissements d'action sociale ;*
- *les établissements suivants lorsqu'ils sont financés par un prêt aidé par l'État : résidences sociales, logements foyers définis à l'article R.351-55 du code de la construction et de l'habitation et foyers-étudiants ;*
- *les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;*
- *les établissements sportifs ;*
- *les lieux de culte ;*

- *les parcs d'exposition ;*
- *les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains ;*
- *les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien.*

CONSTRUCTION
Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface (source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires).

CONSTRUCTION EXISTANTE
Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante (source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires).

CONSTRUCTION PRINCIPALE
C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

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

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

D

DÉFRICHEMENT
On entend par défrichement, toute opération volontaire conduisant à la suppression de la destination forestière du sol.

DISTANCE ENTRE DEUX CONSTRUCTIONS
Il s'agit de la distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la façade de la construction en vis-à-vis. Les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction ne sont pas pris en compte.

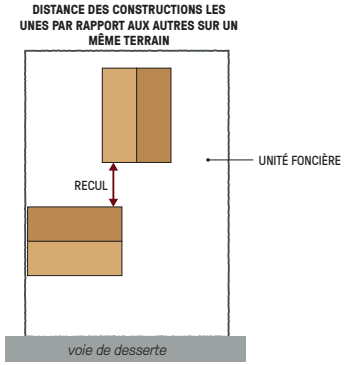


Schéma n°E

E

EAUX PLUVIALES
Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Peuvent également être assimilées à des eaux pluviales celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles notamment.

EMPLACEMENT RÉSERVÉ POUR ÉLARGISSEMENT OU CRÉATION DE VOIE PUBLIQUE COMMUNALE, ÉQUIPEMENT PUBLIC, OUVRAGE PUBLIC OU INSTALLATION D'INTÉRÊT GÉNÉRAL
En application de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques du règlement délimitent des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels est interdite toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme (équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, espace vert public, voirie publique).

EMPRISE PUBLIQUE
L'emprise publique correspond à un espace public qui ne peut être considéré comme une voie publique ou privée. Constituent ainsi des emprises publiques les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics.

ÉNERGIES RENOUVELABLES (EnR)
Sont classées dans la catégorie des énergies renouvelables (EnR), toutes les énergies que la nature constitue ou reconstitue plus rapidement que l'Homme ne les utilise. Elles peuvent ainsi être considérées comme inépuisables à l'échelle du temps humain.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements (source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires).

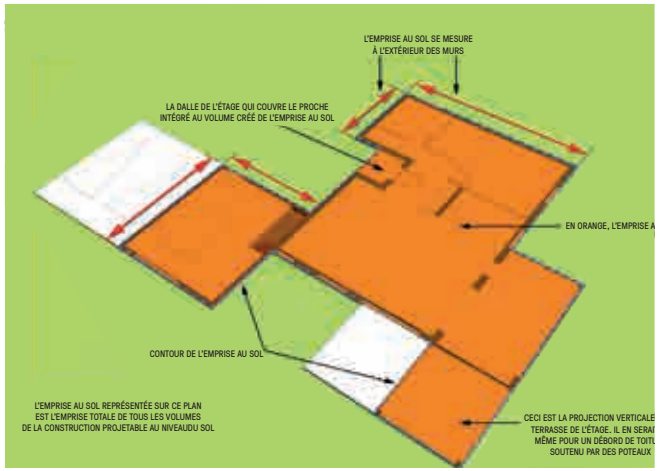


Schéma n°F

ESPACE BOISÉ CLASSÉ

Les espaces boisés classés, délimités aux documents graphiques, sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme qui interdisent notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

ESPACE LIBRE

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions.

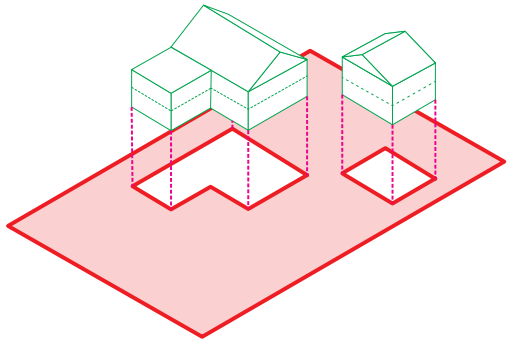


Schéma n°G

ESPACE VÉGÉTALISÉ DE PLEINE TERRE

Espaces végétalisés non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales, pouvant comprendre des noues, bassins végétalisés, etc.
Les aires de stationnement en surface et leurs accès ne sont pas comptabilisés au titre des espaces végétalisés de pleine terre. Toutefois, les aires de stationnement en surface et leurs accès perméables et végétalisés peuvent être comptabilisés au titre des espaces végétalisés de pleine terre.

ESPACES VERTS

Les espaces verts correspondent à des espaces à dominante végétale, indépendamment des végétaux qui les recouvrent (des graminées aux arbres). Leur vocation est urbaine (agrément, paysage, biodiversité, rétention des eaux pluviales). La notion d'espaces verts couvre donc les parcs d'agrément, les jardins d'ornement, les terrains cultivés urbains (potagers, vergers, terrains maraîchers, jardins familiaux, pépinières), les espaces boisés urbains et, les terrains de jeu et de sports.

EXHAUSSEMENT

Élévation du niveau du sol naturel par remblai.

EXTENSION

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante (source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires).

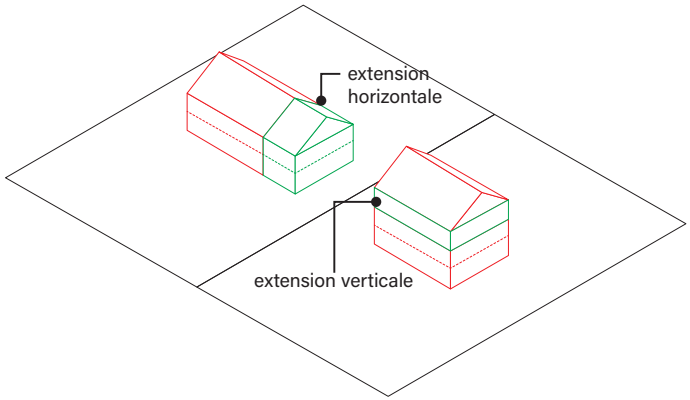


Schéma n°H

F

FAÎTAGE
Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

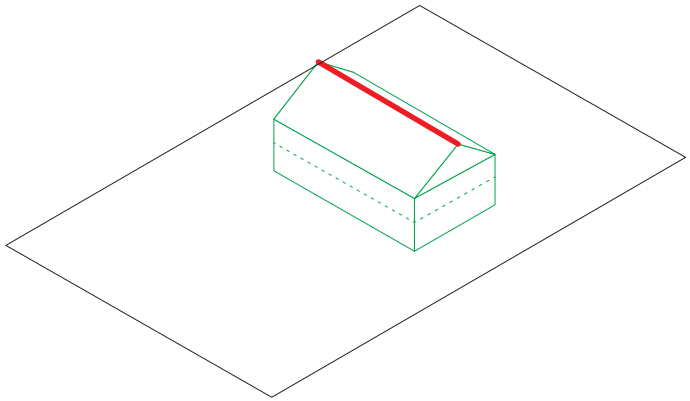


Schéma n°I

FAÇADE
Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature (source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires).

FAÇADE AVEC VUE
Il s'agit d'une façade comportant un élément ouvrant (fenêtre, porte-fenêtre, lucarne, châssis de toiture) ou ouvert (balcon, loggia, terrasse, ...), dont la base est située à moins de 1,90 m du plancher concerné.

FAÇADE AVEC BAIE SANS VUE
Il s'agit d'une façade ne créant pas de vue mais comportant un ou plusieurs des éléments suivants :

- *ouverture dans une toiture en pente n'offrant pas de vue droite ou située au moins à 1,90 m au-dessus du plancher de la pièce éclairée. Cette hauteur minimale est portée à 2,60 m dans le cas d'une construction à rez-de-chaussée ;*
- *ouverture à châssis fixe et à vitrage translucide ;*
- *pavés de verre ;*
- *balcon dont les vues directes sont totalement occultées par un pare-vue d'une hauteur minimum de 1,90 m et recouvrant la totalité de sa profondeur.*

FAÇADE AVEUGLE
Il s'agit d'une façade ne comportant aucune baie.

FAÇADE PRINCIPALE
Seront considérées comme façades principales, les deux façades présentant une longueur supérieure aux autres ainsi que celle comprenant la porte d'entrée principale. Une façade ne présentant pas un nombre suffisant d'ouvertures ne pourra être considérée comme façade principale.

G

GABARIT
Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol (source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires)..

H

HAUTEUR
La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de

niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale.
Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur (source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires).

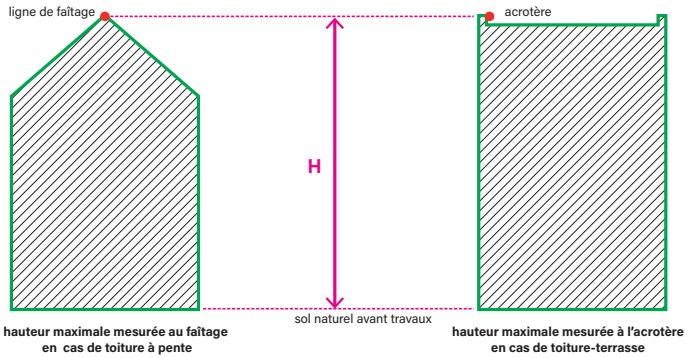


Schéma n°J

I

ÎLOT DE CHALEUR
Un îlot de chaleur concerne un secteur de la ville qui par sa localisation, sa morphologie, sa densité ou encore la nature des architectures présentes et des matériaux utilisés par le bâti et les revêtements de sol extérieurs, induit des températures élevées en période de forte chaleur.

INSTALLATION CLASSÉE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT
Les installations classées relèvent des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement (anciennement loi du 19 juillet 1976). Elles sont soumises à autorisation, déclaration ou enregistrement selon une nomenclature approuvée par décret. Elles se caractérisent par les dangers et inconvénients qu'elles peuvent présenter, justifiant leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLU.

L

LARGEUR DE TERRAIN
La largeur de terrain se mesure perpendiculairement aux voies, publiques ou privées, et emprises publiques, au droit de l'implantation de la façade sur rue de la construction entre les limites séparatives latérales.

LINÉAIRE DE FAÇADE
On appelle «linéaire de façade», la longueur totale des façades implantées sur rue.

LIMITES SÉPARATIVES
Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques (source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires).

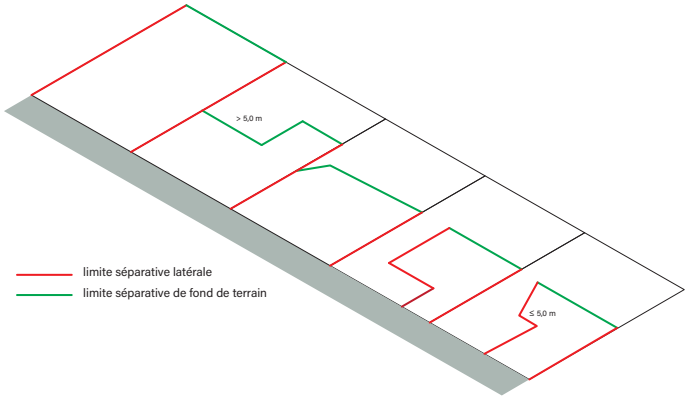


Schéma n°K

LOCAL ACCESSOIRE
Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale (source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires).

LUCARNE
Ouverture aménagée dans un pan de toiture pour donner du jour et de l'air aux locaux sous comble. Sa baie est verticale et elle est abritée par un ouvrage de charpente et de couverture.

M

MODÉNATURE
Traitement ornemental (proportions, forme, galbe) de certains éléments en relief ou en creux d'un édifice, tels que corniches, bandeaux, moulures...

MUR-BAHUT
Mur bas éventuellement surmonté d'une grille et doublé de haie végétale.

N

NIVEAU
Un niveau est le volume compris entre le dessus du plancher bas et le dessous du plancher qui lui est immédiatement supérieur.

O

OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE
Le PLU peut imposer ce mode d'équipement et s'opposer de ce fait à l'urbanisation au coup par coup d'une zone au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes. Cette possibilité permet ainsi à la collectivité d'imposer un projet global pour une zone donnée. L'aménagement « d'ensemble » signifie donc que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence, mais ne fait pas référence à une procédure particulière.

ORDONNANCEMENT DE FAIT
La notion d'ordonnancement n'est pas celle d'un alignement strictement défini, mais celle d'une implantation similaire à celle de plusieurs constructions voisines.
Le croquis illustre le cas de figure montrant que cette règle favorise le maintien du paysage bâti de rue existant, lorsqu'il existe, sans constituer une contrainte rigide ou décalée par rapport au bâti existant.

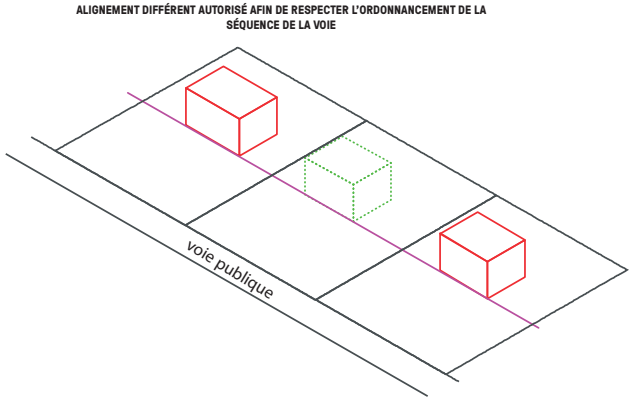


Schéma n°L

P

PLACE COMMANDÉE
On entend par « place commandée » une place de stationnement réalisée dans le prolongement horizontal d'une autre place qui la condamne. Ainsi, la place n° 1 commande la place n° 2.

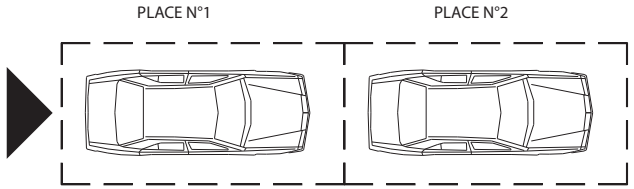


Schéma n°M

PLEINE TERRE
Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :
- *son revêtement est perméable ;*
- *sur une profondeur de 10m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;*
- *il peut recevoir des plantations.*

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

PYLÔNE
Structure verticale métallique, en béton armé ou autres matériaux servant de support à une construction ou un équipement technique de transport d'énergie ou de télécommunication.
Le choix d'implantation et l'aspect de pylônes doivent tenir compte de l'impact de l'ouvrage sur le paysage environnant.

R

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

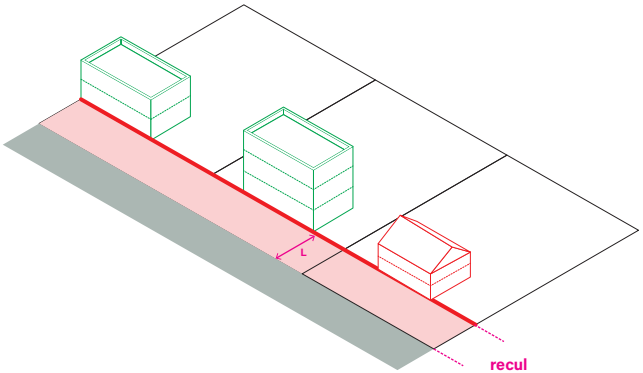


Schéma n°N

RÉHABILITATION
La réhabilitation désigne l'action de réaliser des travaux importants dans un bâtiment existant pour le remettre en bon état ou le mettre en conformité. Il s'agit souvent d'une remise aux normes de sécurité et de confort. La réhabilitation n'impacte pas, ou à la marge, le gabarit, les volumes ou la hauteur du bâtiment.

RETRAIT
Le retrait est la distance séparant tout point de la façade d'une limite séparative, saillies et balcons exclus. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.

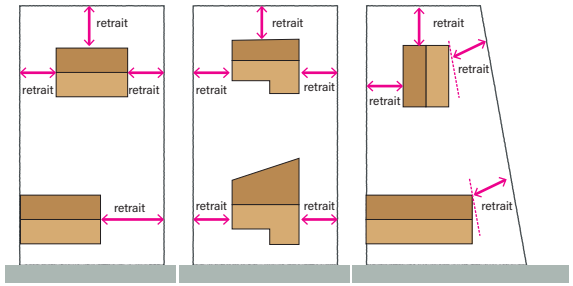


Schéma n°0

REZ-DE-CHAUSSÉE
Étage d'un bâtiment dont le plancher est le plus proche du niveau du sol extérieur.

S

SAILLIE
Tout élément de gros œuvre, tout ouvrage ou objet quelconque qui dépasse le nu de la façade.

SOL NATUREL
Le sol naturel est le sol tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet (remblai ou déblai).

STATIONNEMENT
Le stationnement ou aire de stationnement s'entend comme un emplacement permettant de laisser un véhicule durant un temps limité. Au sens du présent règlement, les aires de stationnement exigibles s'entendent comme des emplacements situés en dehors de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique.
Les emplacements dédiés à ces aires doivent répondre aux caractéristiques minimales suivantes :
- *longueur : 5,00 mètres,*
- *largeur : 2,40 mètres,*
- *dégagement : 6 x 2,40 mètres.*

Soit une surface moyenne de 26 m² par emplacement, dégagement compris.

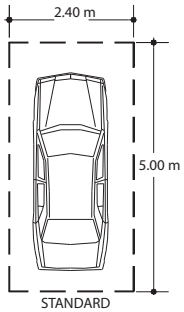


Schéma n°P

En cas de réalisation de plusieurs places de stationnement, collectives ou non, il est demandé que pour chaque emplacement soit pris en compte 26 m² y compris les aires de manœuvre.

SURFACE DE PLANCHER

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

- *articles L.111-14 et R.112-2 du Code de l'urbanisme, – circulaire Logements du 3 février 2012,*
- *article 25 de la loi du 12 juillet 2010,*
- *ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011,*
- *décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011.*

La surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

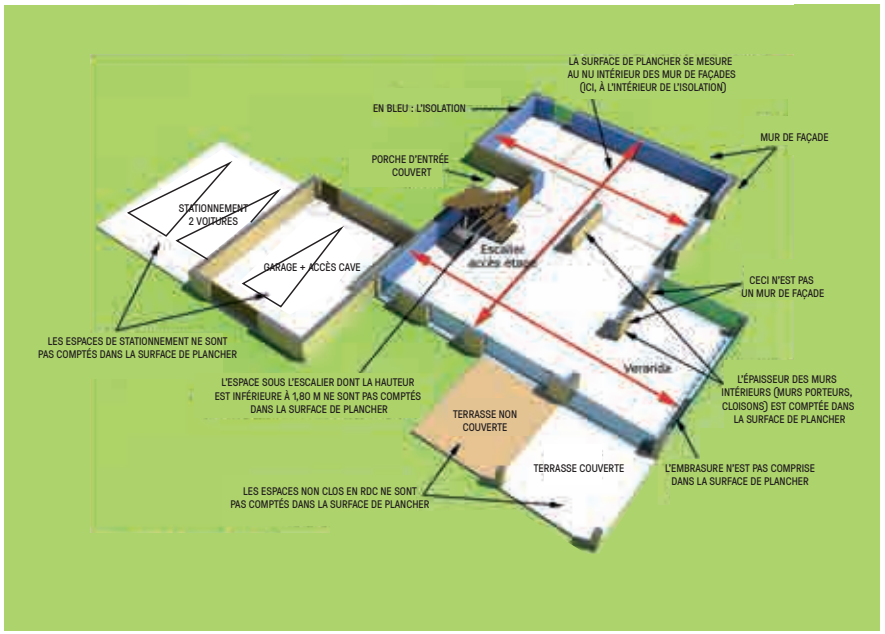


Schéma n°Q

T

TERRAIN

Un terrain est une unité foncière, composée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision, délimité par les voies et autres propriétés qui le cernent.

TERRAIN EN PENTE

Un terrain est considéré en pente dès lors que sa pente est supérieure ou égale à 5%.

TOITURE VÉGÉTALISÉE

Toiture plantée avec une épaisseur de terre végétale au moins égale à 0,1 mètre.

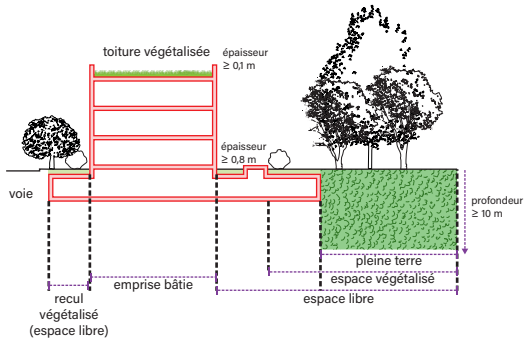


Schéma n°R

V

VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.
L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public (source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires).

VOIE DE DESSERTE

La voie de desserte est celle donnant accès au terrain sur lequel l'opération est projetée. Il s'agit des voies et emprises ouvertes à la circulation générale des véhicules qu'elles soient de statut public ou privé.

ARTICLE DG.17 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AU SENS DU CODE DE L'URBANISME

La liste des destinations de constructions a été réformée par le décret de recodification du 28 décembre 2015 qui a réduit le nombre de neuf à cinq : exploitation agricole et forestière, habitation, commerce et activités de service, équipements d'intérêt collectifs et services publics, autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire (article R.151-27 du code de l'urbanisme). Toutefois ces grandes destinations sont désormais subdivisées en 20 sous-destinations, énumérées à l'article R.151-28 du code de l'urbanisme. Un arrêté du 10 novembre 2016 précise ce que recouvrent ces sous-destinations.

Destinations	Sous-destinations
Exploitation agricole et forestière	**Exploitation agricole** : constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment celles destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
	Exploitation forestière : constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
Habitation	**Logement** : constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». Cette sous-destination recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	Hébergement : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs et résidences autonomie.
Commerce et activité de service	**Artisanat et commerce de détail** : constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle et constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
	Restauration : constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	Commerce de gros : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
	Hôtels : constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
	Autres hébergements touristiques : constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs
	Cinéma : toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L.212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Équipements d'intérêt collectif et services publics	**Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** : constructions destinées à assurer une mission de service public (elles peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public), notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements et les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, celles conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains et les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement, établissements destinés à la petite enfance, équipements d'intérêt collectif hospitaliers, équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	Salles d'art et de spectacle : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Équipements sportifs : équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases et les piscines ouvertes au public.
	Autres équipements recevant du public : équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satis-faire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	**Industrie** : constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire ou à l'activité industrielle du secteur secondaire et constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	Entrepôt : constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
	Bureau : constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.
	Centre de congrès et d'exposition : constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

TITRE 2

DISPOSITIONS COMMUNES À L'ENSEMBLE DES ZONES

SECTION I
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE DC.3 CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE DE L'HABITAT

3.2. MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE

3.2.1. En application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, en bordure des rues portées sur le document graphique en tant qu'axe commercial et artisanal à protéger, **les dispositions suivantes s'imposent pour les locaux en rez-de-chaussée** :

- la transformation des surfaces de commerce ou d'artisanat sur rez-de-chaussée en une autre destination est interdite ;
- les locaux créés dans le cadre d'une restructuration ou d'une construction nouvelle doivent être destinés au commerce ou à l'artisanat.

3.2.2. Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à la création ou l'extension* d'une construction à usage d'hébergement hôtelier ou touristique ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif* ;
- aux locaux nécessaires à l'accès* et à la desserte de l'immeuble. Toutefois, si le terrain* est desservi par une autre rue que celle identifiée, l'accès* des véhicules doit se faire par cette autre rue.

SECTION II
CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

ARTICLE DC.5 QUALITÉS URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

5.7. LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

5.7.1. D'une façon générale, l'installation des locaux et équipements techniques est admise dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.

5.7.2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche (sans fantaisie) prenant en compte le bâti annexe*, les constructions voisines, la structure végétale existante ou les plantations à créer.

5.7.3. Les éléments techniques tels que les climatiseurs, les antennes paraboliques, les coffrets techniques, etc. doivent être intégrés dans les bâtiments* ou masqués de façon à ne pas porter atteinte visuellement et phoniquement :

- soit en étant placés sur la façade* non visible depuis le domaine public ;
- soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade* sur rue.

5.7.4. Tous les systèmes de production ou d'utilisation d'énergie renouvelable visibles extérieurement doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques.

5.8. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLU

5.8.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX RELATIFS AUX TRAVAUX DE RESTAURATION ET D'ENTRETIEN

5.8.1.1. Les motifs décoratifs sculptés ou moulurés doivent être conservés. La restauration des façades* et des pignons latéraux ou postérieurs doit être réalisée dans les mêmes conditions que celles des façades* et pignons sur rue.

5.8.1.2. L'entretien des constructions doit être réalisé de manière, soit à maintenir en bon état de conservation les dispositions et matériaux d'origine, soit à modifier ceux-ci en vue d'une meilleure cohérence du tissu urbain.

5.8.2. RÉFECTION DES TOITURES

5.8.2.1. Lors des réfections de couvertures, les matériaux de toiture et les lucarnes anciennes existants doivent être conservés ou restaurés dans leurs dispositions d'origine. Les créations d'ouverture en toiture doivent être réalisées de préférence sous forme de lucarnes.

5.8.3. TRAITEMENT DES FAÇADES

5.8.3.1. À l'occasion des travaux de restauration du parement, les différences de texture, les menuiseries et/ou fermetures, reliefs, bandeaux, décors de panneaux, etc. doivent être maintenus sauf si ces derniers sont en mauvais état et qu'il n'apparaît pas techniquement ou financièrement possible de les restaurer.

5.8.3.2. À l'occasion des travaux de ravalement de façade*, les bandeaux, corniches, chambranles et autres éléments de modénature doivent être soigneusement conservés et restaurés.

5.8.4. TRAITEMENT DES OUVERTURES

5.8.4.1. Les proportions des baies*, portes ou fenêtres, doivent être conservées sauf impératifs fonctionnels liés aux normes constructives ou encore impératifs liés à la sécurité.

5.8.4.2. Les nouveaux percements de baies*, s'ils sont indispensables, doivent respecter l'esprit de composition libre ou ordonnancée, de la façade* et les proportions plus hautes que larges des baies* existantes.

5.8.4.3. La forme et le dessin des menuiseries ne doivent pas nuire à l'harmonie du bâtiment* et doivent être en cohérence avec son époque de construction. La restauration des éléments de menuiserie doit se faire à l'identique en termes d'aspect.

5.9. OBJECTIFS QUALITATIFS ET RÈGLES CONCERNANT LES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI À PROTÉGER

5.9.1. Les travaux ayant pour effet de modifier un élément d'intérêt bâti repéré au document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable. Ces travaux sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux ou qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine.

5.9.2. Seule la démolition des parties ne participant pas à l'intérêt de sa conservation peut être autorisée.

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

5.9.4. Dans tous les cas, il s'agit de respecter ou de restaurer :

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

5.10. FAÇADES COMMERCIALES

5.10.1. Les devantures commerciales doivent être composées en harmonie avec les rythmes et proportions de la façade* dans laquelle elles s'intègrent. Les créations ou modifications de façades* commerciales doivent se faire en respectant la structure du bâtiment*. A chaque bâtiment*, doit correspondre un aménagement spécialement étudié en fonction de la composition de sa façade*, même s'il s'agit d'un commerce étendu à plusieurs immeubles mitoyens. Dans ce cas d'insertion sur plusieurs façades* contiguës*, une composition en séquences doit être opérée. Les couleurs et matériaux employés doivent s'harmoniser avec les matériaux et couleurs de façade* de l'immeuble ainsi que de son environnement.

5.11. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

5.11.1. PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

5.11.1.1. Toute construction doit être conforme à la législation thermique en vigueur.

5.11.1.2. Les projets doivent participer, par leur architecture, à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale (orientation des façades* et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, ...).

5.11.1.3. Dans le périmètre d'action du réseau de chaleur urbain défini en annexe du PLU, tout programme comportant plus de 10 logements ou 800 m² de surface plancher doit

privilégier le raccordement au-dit réseau, sauf contraintes techniques dûment justifiées.

5.11.1.4. Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, l'isolation par l'extérieur n'est pas autorisée.

5.11.2. PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES

5.11.2.1. L'utilisation de matériaux biosourcés*, locaux et issus de filières durables doit être privilégiée.

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

ARTICLE DC.6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

6.1.3. PLANTATIONS

6.1.3.1. Les espaces laissés libres par les constructions et non occupés par les aires de stationnement* et de desserte doivent obligatoirement être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² de terrain* libre. Le nombre d'arbres à planter doit être arrondi au chiffre supérieur.

6.1.3.2. Les aires de stationnement* collectif et en plein-air, comportant plus de 4 véhicules, doivent faire l'objet d'un traitement paysager soigné et être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places. Ces aires doivent être entourées de haies vives et/ou de plantes arbustives afin d'en améliorer l'aspect et de réduire les nuisances visuelles.

6.1.3.3. Un traitement perméable des voiries et des dessertes doit être privilégié (sablage, dallage pavage, ...) par rapport aux enrobés.

6.1.3.4. Des rideaux de végétation doivent obligatoirement être plantés afin de masquer les ouvrages tels que machineries, transformateurs et locaux techniques par exemple.

6.1.3.5. Dans le cadre des plantations demandées au titre du présent article, sont recommandés les arbres et arbustes d'essence locale (les essences invasives sont interdites).

6.1.3.6. Le territoire communal étant concerné par des mouvements différentiels de sols argileux, il est recommandé, à titre préventif, un recul des plantations par rapport aux constructions.

6.2. ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE OU PAYSAGER INVENTORIÉS AU TITRE DES ARTICLES L.151-23 ET L.113-1 DU CODE DE L'URBANISME

6.2.1. Pour les mares, zones humides et lits de cours d'eau figurant au plan de zonage, tout comblement, exhaussement, affouillement* de sol est interdit. Toute installation, ouvrage, travaux et aménagement est interdit dans un rayon de 5,00 m autour de l'entité à partir du haut de la berge. La végétation qui est présente au niveau des berges doit également être conservée.

6.2.2. L'organisation du bâti sur une unité foncière comprenant un ou des arbres patrimoniaux localisés au plan de zonage, au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, doit être conçue pour assurer la préservation des spécimens protégés sauf pour motif directement et strictement lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen, à condition que l'arbre abattu soit remplacé par une arbre d'essence et de développement à terme équivalents.

6.2.3. Les Espaces Boisés Classés sont définis à l'article L.113-1 du code de l'urbanisme et figurent sur le plan de zonage conformément à la légende. Le classement en Espace Boisé Classé* interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraine le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement*.

6.2.4. L'organisation du bâti sur une unité foncière comprenant un ou des arbres remarquables localisés au plan de zonage ou des Espaces de Continuité Écologique préservé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, doit être conçue pour assurer la préservation des spécimens protégés sauf pour motif directement et strictement lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen, à condition que l'arbre abattu soit remplacé par une arbre d'essence et de développement à terme équivalents. La modification mineure des Espaces de Continuité Écologique est admise à la condition expresse que la continuité de l'espace vert et sa superficie initiale dans l'unité foncière soient maintenues.

6.3. DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

6.3.1. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

6.3.2. Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, les aménagements réalisés sur le terrain* ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits de fuite des eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état existant d'imperméabilisation des terrains.

6.3.3. Toute construction ou installation nouvelle doit comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée. Ainsi, les eaux de ruissellement doivent être prioritairement infiltrées dans le sol.

6.3.4. Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses, etc.) doivent être recueillies, stockées et infiltrée sur site sauf impossibilité technique à justifier. En l'absence d'exutoire, les eaux pluviales doivent être totalement infiltrées à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines.

6.3.5. Des dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, notamment à l'exutoire des parkings, sont susceptibles d'être imposés.

6.3.6. Les découpages parcellaires doivent être réalisés de sorte que chaque lot puisse infiltrer les aux de ruissellement de ses propres surfaces actives.

6.3.7. Il est recommandé de recueillir et de stocker les eaux pluviales en vue de les réutiliser notamment pour l'arrosage des espaces verts*. Le stockage s'effectuera par une cuve enterrée, ou bien intégrée esthétiquement et non visible de la voie publique.

SECTION III
ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE DC.8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

8.1. Pour être constructible, un terrain* doit présenter un accès* sur voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique, en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin institué par un acte authentique, ou éventuellement, obtenu par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil. Tout accès* doit présenter une largeur minimale de 3,50 mètres en tout point.

8.2. Les accès* doivent présenter des caractéristiques adaptées à la nature du projet de construction. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères. Par ailleurs, ils doivent être aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès* doivent être limités au strict besoin de l'opération et la mutualisation des accès* doit être recherchée. Un seul accès par unité foncière est autorisé.

8.3. Les accès* sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.

8.4. Lorsqu'un terrain* est desservi par plusieurs voies, l'accès* doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. En cas d'unité foncière desservie par plusieurs voies, un second accès pourrait être autorisé.

8.5. Les accès* doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes.

8.6. Toute voie publique ou privée à créer destinée à la circulation automobile et susceptible d'être incorporée au domaine public doit comporter une largeur d'emprise d'au moins 5,00 mètres de chaussée.

8.7. Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules délégataires d'un service public (sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères, ...) et doivent être dotées d'un espace de retournement, sauf si elles ne desservent qu'un seul logement. Dès lors que les voies en impasse nouvelle desservent au moins deux logements, il est demandé une aire de retournement ayant un diamètre de 20,00 mètres de bordure à bordure.

8.8. Les accès* des véhicules et engins doivent être localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie des lieux dans lesquels s'insère la construction, l'installation ou l'ouvrage ;
- la préservation de la sécurité des personnes ;
- les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur l'unité foncière ;
- les plantations existantes sur l'espace public et collectif ou sur la voie de desserte.

ARTICLE DC.9 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- Les terrains susceptibles de recevoir des constructions et/ou installations ou de faire l'objet d'aménagements, doivent être desservis par des réseaux publics de distributions d'eau et d'électricité de caractéristiques suffisantes au regard du projet.

9.1. EAU POTABLE

9.1.1. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression ayant des caractéristiques suffisantes à satisfaire les besoins des usagers dans le cadre du règlement de service Eau Potable et respectant les normes en vigueur.

9.1.2. Toutes les obligations réglementaires doivent être satisfaites.

9.2. ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

9.2.1. Si la parcelle bénéficie de la proximité des dits réseaux, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites (CF : règlement de service et formulaire de demande de raccordement). Toute construction doit évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public en respectant ses caractéristiques.

9.2.2. Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.

9.2.3. L'évacuation des eaux usées non domestiques doit être autorisée (procédure d'autorisation ou de conventionnement) par la collectivité propriétaire des ouvrages d'assainissement. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau emprunté, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues et les traitements à mettre en œuvre. Elle s'appuie sur la réglementation en vigueur et sur le règlement du service Assainissement.

9.2.4. En l'absence de réseau dans les zones déterminées par le zonage d'assainissement et seulement dans ce cas, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement autonome conformes aux règlements sanitaires et au règlement d'assainissement non collectif en vigueur et adaptes aux caractéristiques du sol du terrain*. Lors de toute demande de permis de construire, une étude pour la réalisation d'une filière d'assainissement non collectif conforme doit être jointe et soumise à l'avis du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Ces dispositifs doivent être conçus de manière a pouvoir être raccordés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

9.3. DÉFENSE CONTRE L'INCENDIE

9.3.1. Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie en correspondance avec l'analyse de risque établie selon le référentiel national et/ou tout document cadre relatif à la Défense Extérieure Contre l'Incendie.

9.4. ORDURES MÉNAGÈRES

9.4.1. Dans l'ensemble de la zone et quelle que soit la destination des constructions, celles-ci doivent intégrer des emplacements spécifiquement destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals (DIB) ainsi qu'au encombrants dans le cas d'opérations d'ensemble. Les locaux exigibles doivent être conçus de manière à permettre le tri sélectif conformément au dispositif mis en place par l'autorité compétente en matière de collecte des déchets. Les conteneurs en attente de la collecte doivent être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci, et doivent être disposés en limite de parcelle ou regroupés en limite d'opération.

9.4.2. Les locaux destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals doivent impérativement être adaptés à la taille de l'opération.

9.4.3. Les abris doivent être fermés et couverts, et doivent faire l'objet d'un travail soigné en termes d'intégration architecturale et paysagère.

9.5. INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

9.5.1. Lors de toute opération d'ensemble ou de toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle

technologie de communication qui pourrait s'y substituer doivent être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique dûment justifiée. Même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.

9.6. AUTRES RÉSEAUX

9.6.1. Lorsque les lignes électriques, téléphoniques et câblées sont enterrées, ou lorsque leur enfouissement est prévu par la commune, les branchements privés à ces réseaux doivent l'être également.

9.6.2. Le raccordement au réseau de chaleur urbain, lorsqu'il existe, est recommandé pour toute nouvelle construction principale.

9.7. DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE

9.7.1. Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées*, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

9.7.2. Dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain*, l'emploi de revêtements de sols pour les espaces extérieurs devra privilégier les tons clairs.

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

ZONE URBAINE DÉDIÉE **AU TISSU ANCIEN ET TRADITIONNEL**

La zone UA correspond aux secteurs majoritairement composés d'habitat individuel, localisés principalement dans les parties sud de la commune. Cette zone est mixte, mais sa fonction principale demeure résidentielle.
La zone est découpée en deux secteurs :

- le secteur **UAa** constitue aussi un tissu urbain de qualité, mais sa vocation est d'être densifié de façon maîtrisée. En effet, d'une part, il se situe à proximité des polarités urbaines et d'autre part, il comprend des potentiels fonciers importants.
- le secteur **UAb** correspond au quai Étienne Lallia qui a pour vocation une densification maîtrisée accompagnée d'un développement des commerces. En effet, il se situe à proximité de la polarité urbaine de Melun et sa proximité à la Seine offre une opportunité d'animation liée aux commerces et aux loisirs.

Des éléments bâtis remarquables sont identifiés dans le document graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme en raison de leur intérêt architectural et patrimonial.

La zone est aussi concernée par une orientation d'aménagement et de programmation portée dans le dossier conformément à l'article L.151-7 du code de l'urbanisme. Les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Selon le principe de prévention, en sus de la réglementation, la zone UA est soumise aux **prescriptions complémentaires du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) de la Vallée de la Seine de Samoreau à Nandy** approuvé par arrêté préfectoral n°02 DAI 1 URB 182 du 31 décembre 2002. Conformément à l'article L.562-4 du code de l'environnement, le PPRN vaut Servitude d'Utilité Publique (SUP). Aussi et de manière générale, à l'intérieur des périmètres soumis à des risques d'inondation figurés au plan des SUP et/ou d'aléas de retrait-gonflement des argiles, les occupations du sol doivent, pour être autorisées, satisfaire à la fois aux dispositions courantes des règles de la zone UA du présent règlement et aux prescriptions particulières établies par le zonage et le règlement du PPRN annexés au dossier du PLU au titre des annexes.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait que dans les secteurs d'aléa fort et moyen relatif au retrait-gonflement des argiles, une étude de sol est obligatoire.

En outre, la zone UA est concernée par le classement des voies au titre de l'arrêté préfectoral n°99 DAI 1 CV 048 du 12 mars 1999, qui impose une étude acoustique en cas de projet.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

SECTION I
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE UA.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

Conformément à l'article R.151-30 du code de l'urbanisme, pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire certaines destinations et sous-destinations, usages des sols et activités.

1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

Nota : Les destinations et sous-destinations interdites sont indiquées dans le tableau ci-contre de la manière suivante. Les destinations et sous-destinations autorisées sont indiquées ci-contre de la manière suivante. Les destinations et sous-destinations admises sous conditions sont indiquées ci-contre de la manière suivante **(cf. article UA.2).**

1.1.1. Dans les zones UA du Plan Local d'Urbanisme sont interdites les destinations et sous-destinations définies dans le tableau ci-contre.

1.1.2. Toute construction, installation, ouvrage, travaux et aménagements à moins de 5,00 mètres des Espaces Boisés Classés portés aux documents graphiques.

1.1.3. Conformément à l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, est interdit le changement de destination* des locaux commerciaux en rez-de-chaussée existants à la date d'approbation du PLU, le long des «axes commerciaux» inscrits au plan de zonage.

DESTINATIONS/sous-destination	AUTORISÉES	ADMISES SOUS CONDITIONS	INTERDITES
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
HABITATION			
Logement			
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hôtels			
Autres hébergements touristiques			
Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement			
Établissements de santé et d'actions sociales			
Salle d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			

1.2. USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

1.2.1. Dans les zones UA du Plan Local d'Urbanisme **sont interdits les usages des sols et activités suivants** :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les affouillements*, exhaussements* des sols en dehors de ceux autorisés à l'article UA.2 ;
- les décharges, les dépôts et autres stockages de quelle nature que ce soit, dès lors qu'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement* à l'exception de celles autorisées à l'article UA.2 ;
- l'ouverture de terrains de camping et de caravaning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers ;
- le stationnement* de caravanes quelle que soit la durée ;
- les opérations de défrichement* dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques.

ARTICLE UA.2 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1. Les activités d'artisanat et de commerce de détail sont autorisées à la condition qu'elles soient compatibles avec les caractéristiques du tissu résidentiel et qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières.

2.2. Les activités de restauration, les activités de services avec accueil de clientèle, les hôtels et autres hébergements touristiques sont autorisés à condition que ces activités soient compatibles avec le tissu résidentiel dans lequel elles s'inscrivent, qu'elles soient conformes aux règles et normes en vigueur.

2.3. Les bureaux sont autorisés à condition que ces activités soient compatibles avec le tissu résidentiel dans lequel elles s'inscrivent, qu'elles soient conformes aux règles et normes en vigueur.

2.4. Les cinémas sont autorisés à la condition qu'ils soient compatibles avec les caractéristiques du tissu résidentiel et qu'ils ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières.

2.5. La création, l'extension*, et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition :

- qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec le caractère à dominante résidentielle de la zone,
- et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (livraison, bruit, incendie, explosion,...) et aggravation des conditions de circulation,
- et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

2.6. Les affouillements* et exhaussements* de sol sont autorisés à condition que leurs réalisations soient liées :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
- à des aménagements paysagers ;
- à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;
- à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
- à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
- ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site.

2.7. Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles sont compatibles avec les conditions et termes fixés dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation tels que présentés dans la pièce n°3 du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE UA.3 CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE DE L'HABITAT

3.1. MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT

3.1.1. Sans objet.

3.2. MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE

3.2.1. Cf. Titre 2

SECTION II
CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

ARTICLE UA.4 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1. EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE (schéma n°F)

4.1.1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA, À L'EXCEPTION DES SECTEUR UAa ET UAb

4.1.1. **En zone UA**, l'emprise au sol* de toute construction **ne peut excéder 30% de la surface de l'emprise foncière totale**.

4.1.2. L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif*.

4.1.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS UAa et UAb

4.1.2. **En zone UAa et UAb**, l'emprise au sol* de toute construction **ne peut excéder 45% de la surface de l'emprise foncière totale**.

4.2.2. L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif*.

4.2. HAUTEUR MAXIMALE AUTORISÉE (schéma n°B et n°I)

4.2.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

4.2.1.1. Les éléments suivants **ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur* maximale** autorisée :

- les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ou à la lutte contre les îlots de chaleur urbains,
- les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques.

4.2.1.2. **Il n'est pas fixé de hauteur* pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif***.

4.2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA, À L'EXCEPTION DU SECTEUR UAb

4.2.2.1. La hauteur* maximale de toute construction, à l'exception des annexes*, **ne peut excéder 7,00 mètres, soit R+1 ou R+1+c.**

4.2.2.2. La hauteur* maximale des constructions annexes* est **limitée à 4,00 mètres**.

4.2.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UAb

4.2.3.1. La hauteur* maximale de toute construction, à l'exception des annexes*, **ne peut excéder 12 mètres**.

4.2.3.2. La hauteur* maximale des constructions annexes* est **limitée à 4,00 mètres**.

4.2.3.3. Une tolérance de 1 m en plus des hauteurs maximales fixées dans les dispositions générales est admise, de manière à permettre d'édifier un nombre entier d'étages droits.

4.2.4. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.2.4.1. Dans le cas de terrains en pente, les façades* des constructions projetées sont divisées en section de 30,00 mètres maximum. La cote de hauteur* de chaque section est calculée au point médian de chacune des sections (cf. schéma n°1).

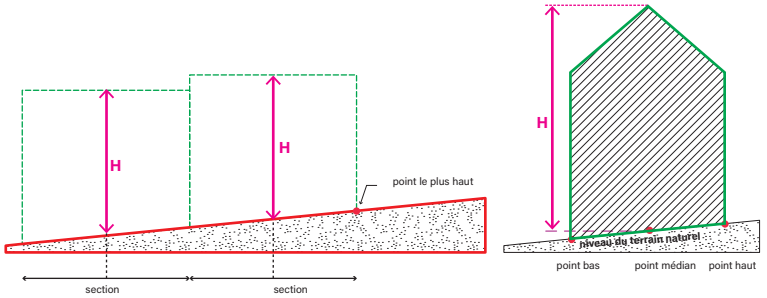


schéma n°1

4.2.4.2. En outre, le dépassement des hauteurs réglementées peut être autorisé dans les cas suivants :

- en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre, d'une rénovation, d'un changement de destination* ou d'une réhabilitation jusqu'à une hauteur* équivalente à celle du bâtiment* existant à la date d'approbation du présent document ;
- ou en cas d'extension* d'un bâtiment* existant à la date d'approbation du présent

document et ayant une hauteur* supérieure à celle autorisée.

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (schéma n°M)

4.3.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention contraire indiquée dans les articles du règlement. Ainsi les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme doivent être appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

4.3.1.1. Les constructions ou installations nouvelles doivent obligatoirement être implantées dans une bande 25,00 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique, existante ou future. Les constructions et installations nouvelles doivent être implantées sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un mur pignon (balcons, saillies compris) :

- **à l'alignement* des voies, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, et emprises publiques* ou de la limite qui s'y substitue** (cf. schéma n°2) ;
- **ou en recul des voies, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, et emprises publiques* ou de la limite qui s'y substitue avec une distance de recul* ou marge d'isolement qui ne peut être inférieure à 5,00 mètres** de l'alignement* des voies et emprises publiques* ou de la limite qui s'y substitue (cf. schéma n°2).

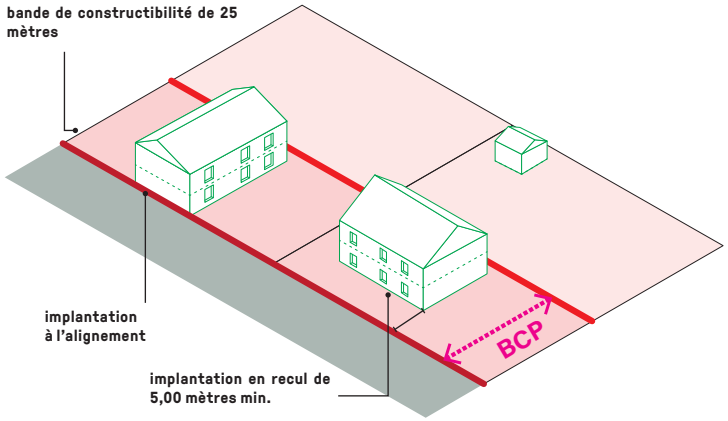


schéma n°2

4.3.1.2. En cas d'implantation en retrait des constructions ou installations nouvelles dans les conditions définies à l'article 4.3.1.1., il est demandé que **l'alignement* soit restitué par le biais d'un mur de clôture** dans les conditions fixées à l'article 5.6. (cf. schéma n°3). Par ailleurs, les surfaces libres situées dans la marge de recul* doivent être majoritairement végétalisées hors accès* des véhicules et piétons.

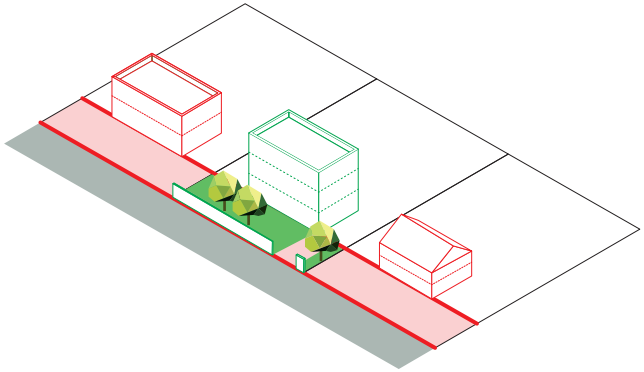


schéma n°3

4.3.1.3. Par ailleurs, dans l'objectif d'assurer une insertion harmonieuse des constructions dans leur environnement, en particulier pour éviter les linéaires bâtis importants, une césure aux constructions dont le linéaire de façade est supérieur ou égale à 20

mètres est imposée. Cette césure doit présenter une largeur variable entre 5,00 et 10,00 mètres et sur la totalité de la hauteur du bâtiment projeté.

En outre, cette fragmentation, à savoir la création de vides dans le plan de façades, peuvent être horizontaux (de type retrait de façade avec un retrait au minimum de 3,00 mètres par rapport au nu de la façade principale) ou verticaux (de type créneau) (cf. Schémas n°4 et n°5).

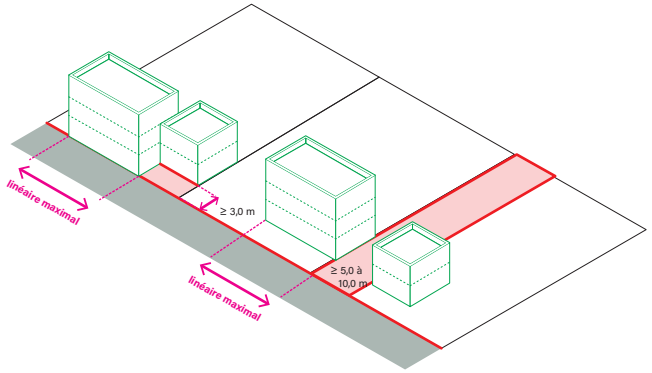


schéma n°4

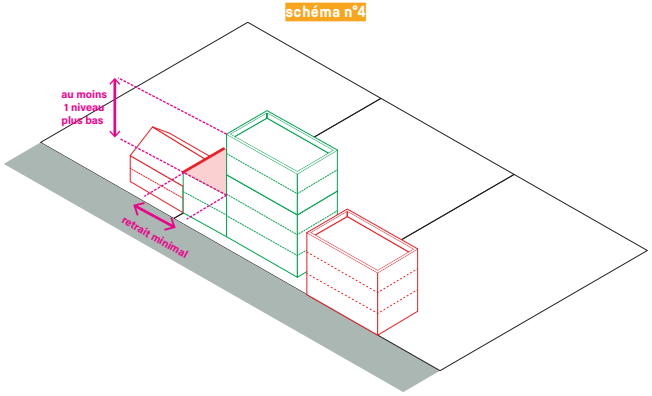


schéma n°5

4.3.1.4. L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif*.

4.3.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

En cas d'impossibilités techniques, architecturales ou d'intégration dans le site dûment justifiées, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale 4.3.1. **peuvent être exceptionnellement** autorisées ou imposées dans les cas suivants (cf. schémas n°6 et n°7) :

4.3.2.1. **Pour le respect d'une harmonie d'ensemble**, lorsque l'ordonnancement* des constructions voisines diffère de la règle générale.

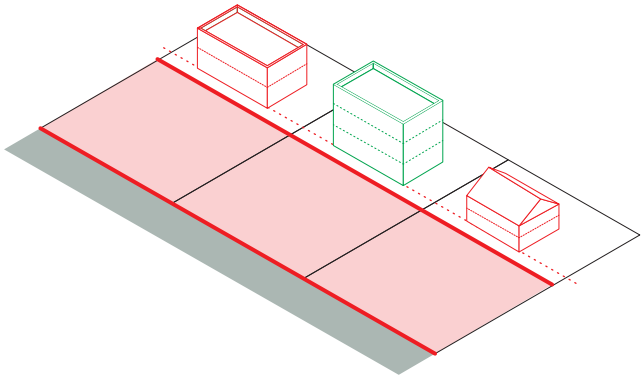


schéma n°6

4.3.2.2. Lorsque l'implantation ou l'extension* d'une construction (aménagement, surélévation ou agrandissement d'une construction existante) se fait en continuité d'un corps de bâtiment* principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain* ou sur un terrain* contigu*.

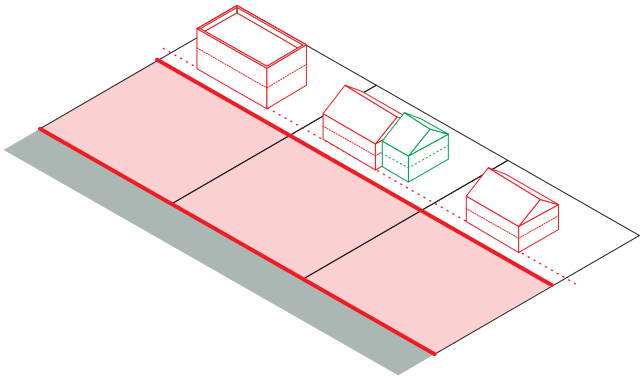


schéma n°7

4.3.2.3. Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment* (ascenseur, escaliers ...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables.

4.3.2.4. Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti classé, inscrit ou identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

4.3.2.5. En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain* (parcelles en angle de deux voies ou plus, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, ...).

4.3.2.6. Pour assurer la continuité de la végétation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants.

4.3.2.7. Pour l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif*.

4.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES (schéma n°J et n°N)

4.4.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention contraire indiquée dans les articles du règlement. Ainsi les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme doivent être appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

4.4.2. DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LA BANDE DE CONSTRUCTIBILITÉ DE 25,00 MÈTRES À COMPTER DE LA LIMITE AVEC LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES, EMPRISES PUBLIQUES OU LIMITE QUI S'Y SUBSTITUE : BANDE DE CONSTRUCTIBILITÉ PRINCIPALE (BCP)

4.4.2.1. Les constructions et installations nouvelles peuvent être édifiées :

- **sur une ou plusieurs limites séparatives* latérales** (cf. schéma n°8) **;**
- **ou en retrait.** Dans ce cas, le retrait doit **être égal à 3,00 mètres minimum ou 2,50 mètres dans la continuité du bâti existant dans le cas d'une façade* aveugle et à 6,00 mètres minimum dans le cas d'une façade* comportant des baies*** (cf. schéma n°8).

4.4.2.2. Les constructions et installations nouvelles, y compris les annexes et locaux accessoires, doivent s'implanter **en retrait de 6,00 mètres minimum par rapport à la limite séparative de fond de parcelle** (cf. schéma n°9) à l'exception des seuls abris de jardin, dont la surface est inférieure à 8 m² qui peuvent être acceptés dans cette marge de retrait.

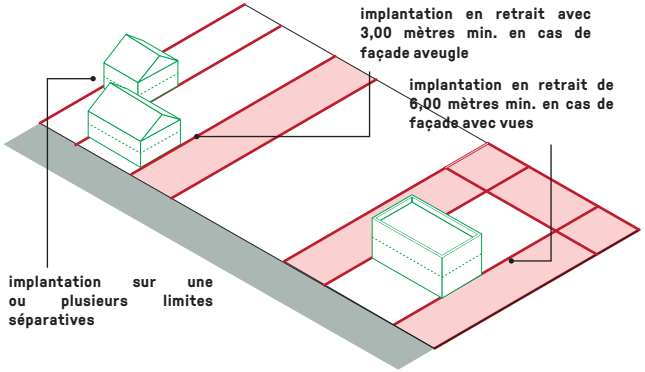


schéma n°8

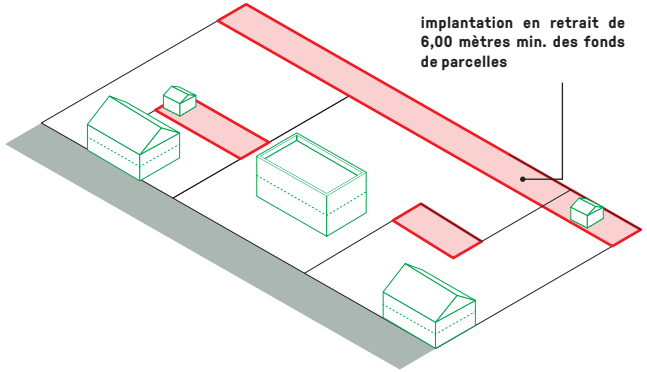


schéma n°9

4.4.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AU-DELÀ DE LA BANDE DE CONSTRUCTIBILITÉ DE 25,00 MÈTRES À COMPTER DE LA LIMITE AVEC LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES, EMPRISES PUBLIQUES OU LIMITE QUI S'Y SUBSTITUE : BANDE DE CONSTRUCTIBILITÉ SECONDAIRES (BCS)

4.4.3.1. Au-delà de la bande de constructibilité définie aux articles 4.3 et 4.4.2, seules les annexes sont admises en respectant un retrait qui ne peut être inférieur à 2,00 mètres par rapport aux limites séparatives latérales et 6,00 mètres minimum par rapport aux limites séparative de fond de parcelle, à l'exception des seuls abris de jardin, dont la surface est inférieure à 8m² qui peuvent être acceptés dans cette marge de retrait.

4.4.3.2. L'implantation des piscines non couvertes doivent respecter un retrait minimum de 2,00 mètres à partir des limites séparatives*, calculé par rapport au bord intérieur de la paroi du bassin.

4.4.3.3. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif*.

4.4.4. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.4.4.1. Nonobstant les règles de l'article 4.4.1. et pour des raisons d'ordonnancement* architectural et d'harmonie, lorsque la construction intègre une séquence déjà bâtie, il sera tenu compte de l'implantation des constructions sur les parcelles contiguës*. Les autorités compétentes peuvent alors imposer l'implantation de la construction projetée dans le prolongement* des constructions voisines existantes au moment de l'approbation du PLU.

4.4.4.2. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif*.

4.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MÊME PROPRIÉTÉ (schéma n°E)

4.5.1. Dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur une même unité foncière ou dans le cas de l'application d'une servitude de cour commune, **la distance minimale séparant les constructions non contiguës* sur une même unité foncière doit être égale** (cf. schéma n°10):

- **à 4,00 mètres, entre façades* aveugles** ;
- **à la hauteur* de la façade*** (D=H) ou partie de la façade* la plus haute, **avec un minimum de 8,00 mètres, à l'exception des annexes,** dans les autres cas.

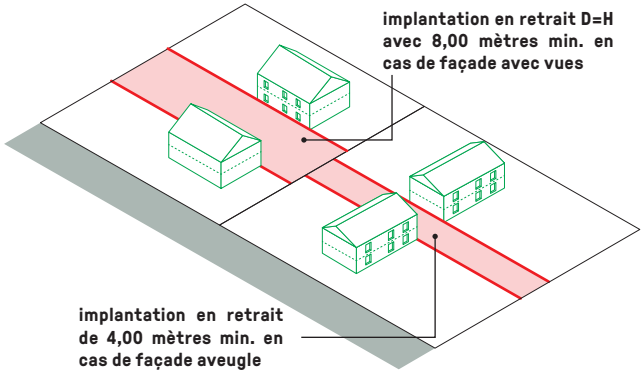


schéma n°10

4.5.2. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif*.

ARTICLE UA.5 QUALITÉS URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

5.1. OBJECTIFS QUALITATIFS GÉNÉRAUX

5.1.1. Conformément à l'article R.111-26 du code de l'urbanisme, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. ***Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.***

5.1.2. Conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, ***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.***

5.1.3. Les constructions et/ou installations de toute nature doivent être conçues de façon à :

- s'insérer dans leurs abords ;
- et participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine, dans le respect de la trame initiale ;
- et permettre la conservation et la mise en valeur des éléments ayant une valeur patrimoniale.

5.1.4. Les règles et objectifs qualitatifs édictés concernent les bâtiments* d'habitation neufs ou anciens ainsi que leurs annexes* qui doivent être traités en harmonie avec la construction principale. Par ailleurs, les travaux sur les bâtiments* existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale initiale.

5.1.5. Toute nouvelle construction ou amélioration doit conserver le style et le rythme architectural des bâtiments* anciens existants sur le secteur.

5.1.6. Les différents murs d'un bâtiment*, y compris des annexes*, visibles ou non depuis la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

5.1.7. D'une manière générale, tout pastiche régional et autres imitations sont proscrits.

5.1.8. Tout projet de construction présentant une architecture innovante et ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

5.2. VOLUMES

5.2.1. Les constructions et installations nouvelles doivent s'intégrer à la volumétrie générale du quartier dans lequel elles s'insèrent en respectant les principes généraux concernant la toiture, l'aspect, les murs extérieurs et les ouvertures. Ainsi, il est demandé aux pétitionnaires de prêter une attention aux implantations et aux types traditionnels de la commune, constitutifs de sa forme urbaine et de son identité.

5.2.2. Les constructions, extensions*, annexes* et installations, de quelques natures qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments* existants et le site de façon harmonieuse.

5.2.3. Toute construction et installation nouvelle doit respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble.

5.3. MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

5.3.1. Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades* et les pignons des constructions.

5.3.2. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension*, une annexe*, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures* et aux toitures. La jonction des façades* avec les bâtiments* contigus* doit être effectuée avec soin.

5.3.3. La couleur des façades* ne doit pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence. Les tons doivent être choisis dans les tonalités de matériaux naturels et en fonction de l'environnement architectural existant. Tous les tons se référant aux couleurs de matériaux naturels sont recommandés, de préférence les tons clairs. Aussi, les couleurs vives ou criardes, y compris sur les menuiseries extérieures, ne sont pas recommandées.

5.4. TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

5.4.1. Les combles* et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

5.4.2. En cas de toitures à pente, celles-ci doivent être composées de couleurs et de

matériaux non réfléchissants. Les toitures doivent être recouvertes de matériaux d'aspect tuiles de type vieilli ou ardoises ou de tout autre types de matériaux similaires d'aspect et de pose.

5.4.3. Les toitures des extensions et annexes situés en prolongement des bâtiments principaux devront respecter une harmonie d'ensemble.

5.4.4. L'emploi de matériaux d'aspect ondulé tels que tôles plastiques, plaques en fibrociment est interdit.

5.4.5. L'éclairement éventuel des combles*, par de nouvelles ouvertures en façade* sur rue, peut être assuré par des ouvertures en lucarnes ou des ouvertures intégrées dans le plan des versants de toiture tels que châssis de toit.

5.4.6. La pose de châssis de toit et de capteur solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade*, de la recherche d'une intégration du plan de toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations (proportions, dimensions limitées).

5.4.7. Les toits terrasses sont autorisés dans la mesure où ils sont fonctionnalisés en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :
- exploitations d'énergies renouvelables ;
- ou agriculture urbaine ;
- ou végétalisation dans un objectif écologique ;
- ou récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

5.4.8. Les toits terrasses sont autorisés pour les équipements publics et / ou d'intérêt collectif.

5.5. OUVERTURES DE FAÇADES

5.5.1. À l'exception des bâtiments* à destination de commerces, de bureaux et d'activités, les ouvertures visibles depuis l'espace public doivent impérativement être plus hautes que larges (hauteur* comprise entre 1,5 et 2,5 fois la largeur), à l'exception des fenêtres des combles* qui peuvent avoir une forme carrée.

5.5.2. Les ouvertures doivent être alignées entre elles sur un axe horizontal au niveau du linteau et s'intégrer, en cas d'étage, dans un ordonnancement* vertical entre les différents niveaux de la construction.

5.5.3. La pose de coffrets de volets roulants à l'extérieur de la menuiserie doit être intégrée à la maçonnerie sans débord, dans l'alignement de la façade. En cas d'impossibilité, la pose de coffrets roulants à l'extérieur est autorisée à condition qu'ils soient masqués par des dispositifs tels que les lambrequins.

5.5.4. Les menuiseries extérieures doivent privilégier les volets pleins ou persiennés d'aspect bois, peint ou brut.

5.6. CLÔTURES

5.6.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

5.6.1.1. En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 3 mai 2011, les clôtures* sur toutes les voies sont soumises à Déclaration Préalable.

5.6.1.2. Les clôtures* et l'aspect extérieur des façades* doivent éviter toute rupture avec les matériaux environnants. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (type briques creuses, parpaings, agglo, etc.) est interdit. Sont interdits les clôtures* présentant les aspects suivants : type plaques de béton préfabriquées pleines ou perforées, les éléments rapportés tels que les clôtures* type bâche tendue, brandes, canisses, plaques ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques, haies végétales artificielles.

5.6.1.3. Les coffrets, compteurs, boites à lettres et autres dispositifs liés à la desserte des réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade* ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré dès la conception de la clôture de façon harmonieuse par rapport aux constructions.

5.6.1.4. Une hauteur* différente peut être autorisée ou imposée :
- pour des motifs de sécurité (angle de deux voies ou plus),
- pour s'intégrer aux hauteurs des clôtures* voisines existantes et ce, dans un objectif de préservation de l'harmonie de séquence,
- pour les équipements publics et / ou d'intérêt collectif.

5.6.1.5. Les pétitionnaires doivent mettre en œuvre des solutions techniques visant à ne pas entraver les continuités écologiques (circulation de certaines espèces animales). Aussi, il est demandé aux pétitionnaires de mettre en œuvre des clôtures ayant une certaine perméabilité et ce, dans un objectif d'amélioration de la biodiversité et de limitation des risques naturels. Lesdits passages doivent prendre la forme d'ouvertures de dimension 15cm x 15 cm, placées en pied de clôture par tranche de 10 mètres de linéaires de murs entamés.

5.6.1.6. Les clôtures*, haies, plantations ne doivent pas faire obstacles à l'écoulement des eaux et ne pas restreindre, le cas échéant, le champ d'inondation des crues.

5.6.1.7. Les murs de clôture anciens en pierre, identifiés au plan de zonage conformément à l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent être préservés dans la mesure du possible, voire réhabilités. En ce cas, une réhabilitation avec des matériaux compatibles doit être opérée.

5.6.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES EN LIMITES DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

5.6.2.1. Les clôtures* et portails doivent présenter des formes simples et avoir une hauteur* maximum de 1,80 mètres.

5.6.2.2. Sauf pour les équipements publics et / ou d'intérêt collectif, les portails doivent être implantés en retrait de 2,50 mètres par rapport à l'alignement* des voies et emprises publiques* ou de la limite qui s'y substitue. Les portes, portails d'accès* et portillons lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures*, doivent s'harmoniser avec celles-ci, notamment en termes de hauteur*. Dans ce cadre, le bois plein peint ou serrurerie avec grille en partie haute doivent être privilégiés.

5.6.2.3. Les clôtures* doivent être réalisées selon l'une des typologies suivantes (cf. schéma n°11):

- clôtures* en mur plein en maçonnerie traditionnelle,
- ou clôtures* grillagées doublées d'une haie végétale,
- ou clôtures* végétales sans aucune partie maçonnée autre qu'un mur-bahut* composées de 2/3 de clôtures et 1/3 de muret dont la hauteur* est limitée à 0,60 mètre,
- ou sous la forme d'un mur-bahut* d'une hauteur* maximale de 0,60 mètre, surmonté d'une grille de type barreaudage métallique ou de lisses horizontales.

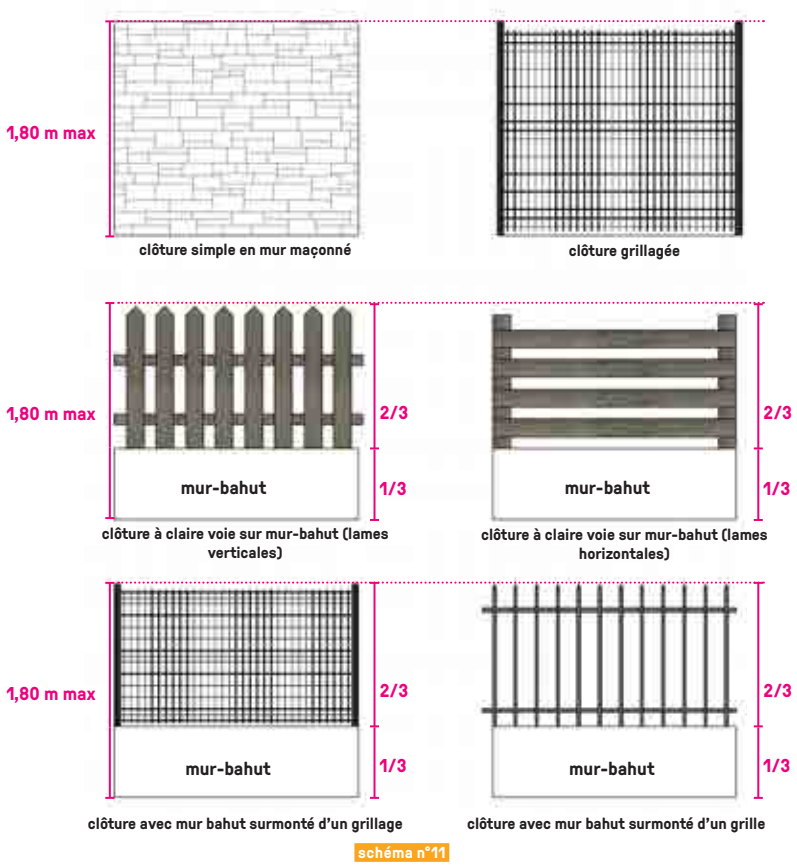


schéma n°11

5.6.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES EN LIMITES SÉPARATIVES

5.6.3.1. Les clôtures* entre voisins ne peuvent excéder 1,80 mètres en tout point mesurés à partir du terrain* naturel. Elle peuvent être réalisées en éléments pleins ou à claire-voie doublée d'une haie végétale.

5.7. LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

5.7.1. Cf. Titre 2.

5.8. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLU

5.8.1. Cf. Titre 2.

5.9. OBJECTIFS QUALITATIFS ET RÈGLES CONCERNANT LES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI À PROTÉGER

5.9.1. Cf. Titre 2.

5.10. FAÇADES COMMERCIALES

5.10.1. Cf. Titre 2.

5.11. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

5.11.1. Cf. Titre 2.

ARTICLE UA.6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

6.1.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

6.1.1.1. Les plantations existantes présentant un intérêt paysager notable (tel que arbres de haute tige*) doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.

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

6.1.1.3. L'ensemble des règles édictées ci-après ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages, travaux et aménagements liés aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif*.

6.1.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS

6.1.2.1. **<u>En zone UA, à l'exception des secteurs UAa et UAb</u>, 50% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces libres décomposés comme suit** :

- 30% minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre* (PLT) ;
- plus 20% minimum de la surface de l'unité foncière en espaces verts* complémentaires. L'étendue de la surface des espaces verts* complémentaires correspond au coefficient de biotope de surface*.

6.1.2.2. **Dans le secteur UAa, 30% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces libres décomposés comme suit :**

- 10% minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre* (PLT) ;
- plus 20% minimum de la surface de l'unité foncière en espaces verts* complémentaires. L'étendue de la surface des espaces verts* complémentaires correspond au coefficient de biotope de surface*.

6.1.2.3. **Dans le secteur UAb, 30% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces libres décomposés comme suit :**

- 20% minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre* (PLT) ;
- plus 10% minimum de la surface de l'unité foncière en espaces verts* complémentaires. L'étendue de la surface des espaces verts* complémentaires correspond au coefficient de biotope de surface*.

6.1.3. PLANTATIONS

6.1.3.1. Cf. Titre 2.

6.2. ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE OU PAYSAGER INVENTORIÉS AU TITRE DES ARTICLES L.151-23 ET L.113-1 DU CODE DE L'URBANISME

6.2.1. Cf. Titre 2.

6.3. DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

6.3.1. Cf. Titre 2.

ARTICLE UA.7 STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES

7.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

7.1.1. Le stationnement* des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions, installations, ouvrages et exploitations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes ni présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques.

7.1.2. Pour rappel, le stationnement* doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes de stationnement* pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.

7.1.3. Les normes fixées au paragraphe 7.3. doivent être appliquées selon les modalités suivantes :

- le calcul des obligations de stationnement* suivant les règles définies dans le tableau ci-après doit être arrondi à l'entier supérieur.
- dans le cadre d'un permis groupé ou d'un lotissement, il peut être satisfait aux besoins en stationnement* de l'ensemble de l'opération sous forme d'un parc de stationnement* commun détaché des parcelles issues de la division du terrain* en lots.
- lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement* doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune de ces destinations et appliqué à leur surface de plancher respective.
- les besoins en stationnement* des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées au paragraphe 7.3. doivent être calculées en fonction des normes auxquelles ils sont les plus directement assimilables.

7.1.4. Les normes exigibles en termes de stationnement* concernent toute opération de construction, de division de bâti existant, de changement de destination*.

7.1.5. Les rampes d'accès* aux aires de stationnement* en sous-sol ne doivent pas entrainer de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les 5 premiers mètres, ne doit pas excéder 5%, sauf impossibilité technique notoire dûment justifiée.

7.1.6. Conformément à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut satisfaire aux obligations résultant du règlement du PLU, 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.

7.1.7. Les aires de stationnement* prévues dans le cadre du projet doivent favoriser l'emploi de matériaux non imperméabilisant.

7.2. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLU

7.2.1. CAS POUR LES EXTENSIONS ET LES SURÉLÉVATIONS

7.2.1.1. Pour les extensions* et/ou surélévations créant plus de 40 m² de surface de plancher, le nombre de places de stationnement* est déterminée au regard de la nouvelle superficie de construction.

7.2.2. CAS POUR LES CHANGEMENTS DE DESTINATION OU LES DIVISIONS

7.2.2.1. En cas de changement de destination* à usage d'habitat, il est demandé 1 place de stationnement* par logement.

7.2.2.2. En cas de division d'un bâtiment* en vue de créer plusieurs logements, il est demandé 1 place par logement créé.

7.2.3. CAS POUR LES TRAVAUX DE RÉHABILITATION

7.2.3.1. Aucune place de stationnement* n'est requise, même dans le cas d'une augmentation de la surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant et qu'ils ne créent pas de logement supplémentaire.

7.3. STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES

7.3.1. Les espaces à réserver dans les opérations de construction neuve doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement* des véhicules selon les normes définies à l'article DG16, Stationnement*.

Destinations	Nombre d'emplacements minimum
HABITATION	Il est exigé : ▪ conformément à l'article L.151-36 du code de l'urbanisme, **1 place couverte par logement à moins de 500 mètres** d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre dès lors que la qualité de desserte le permet. ▪ au-delà du rayon de 500 mètres : – **1 place couverte par logement dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 60 m² ;** – **1,5 place par logement dont la surface de plancher est supérieure à 60 m².** ▪ 10% de places supplémentaires doivent être réservés pour l'usage des visiteurs dans les opérations de plus de 10 logements. ▪ Il n'est exigé la réalisation que de **1 place de stationnement* par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt de l'État**.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Il est exigé :
	a°) pour l'artisanat, le commerce de détail et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : 1 place par tranche de 55 m² de surface plancher
	b°) pour la restauration : 1 place par tranche de 80 m² de surface plancher de restauration
	c°) pour l'hébergement hôtelier et touristique : 1 place par chambre
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	a°) pour le bureau : 1 place par tranche de 45 m² de surface de plancher à moins de 500 mètres de la gare et 1 place par tranche de 55 m² de surface de plancher au-delà.
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	La délivrance d'un permis de construire pour un équipement d'intérêt public et/ou services publics est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement*, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

7.3.2. Pour les commerces et activités artisanales situés sur les linéaires de commerces et d'artisanat repérés aux documents graphiques, aucune norme de stationnement* n'est exigée.

7.4. STATIONNEMENT DES CYCLES

7.4.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

7.4.1.1. Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement* des vélos et des poussettes, conformément aux normes minimales figurant dans le tableau ci-après.

Destinations	Nombre d'emplacements minimum
POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION	Il est exigé : ▪ 0,75 m² minimum par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales ; ▪ 1,50 m² minimum par logement pour les logements de plus de 2 pièces ; ▪ dans le cas d'habitat collectif, la superficie minimale exigée est de 3 m².
POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES À UN AUTRE USAGE	▪ bureaux : 1,5 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher ▪ artisanat, commerces de détail et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle de plus de 500 m² de surface plancher : 1 place pour 10 employés
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Le stationnement* des cycles doit être adapté en fonction de l'importance, des usages et des besoins du projet. ▪ Ecoles élémentaires : 1 place pour 12 élèves

7.4.2. RÉALISATION DES EMPLACEMENTS POUR LES CYCLES

7.4.2.1. Les espaces aménagés pour le stationnement* des vélos et poussettes doivent être facilement accessibles depuis l'espace public et préférentiellement de plain-pied et intégrés au volume de la construction.

7.4.2.2. Sous réserve de justifications particulières liées à la configuration et à la taille des parcelles ou de toutes autres dispositions relatives à la mixité des fonctions et à l'animation des rez-de-chaussée, il peut être admis de réaliser, pour tout ou partie, les emplacements pour cycles :
- au sein des espaces extérieurs des constructions, à condition d'être couverts et de disposer des équipements adaptés,
- au sein des aires de stationnement* des véhicules motorisés, lorsque les emplacements sont clos et couverts (boxes) et disposent d'une surface suffisante pour le stationnement* commun des véhicules motorisés et des cycles.

SECTION III
ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UA.8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

8.1. Cf. Titre 2.

ARTICLE UA.9 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

9.1. Cf. Titre 2.

ZONE UB

ZONE URBAINE DÉDIÉE **AU TISSU RÉSIDENTIEL SOUS FORME D'HABITAT INDIVIDUEL SOUS FORME D'ENSEMBLE**

La zone UB correspond aux secteurs majoritairement composés d'habitat individuel, réalisés sous forme d'opérations d'ensemble majoritairement. Cette zone est mixte, mais sa fonction principale demeure résidentielle. La zone UB comprend deux secteurs spécifiques :

- le secteur **UBa** correspond aux lotissements compacts du quartier Croix Blanche dont la hauteur doit être strictement cadrée afin de conserver la qualité du tissu d'origine ;
- le secteur **UBb** correspond aux maisons en bande du quartier Croix Blanche dont la hauteur doit aussi être cadrée afin de conserver la qualité du tissu d'origine.

Des éléments bâtis remarquables sont identifiés dans le document graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme en raison de leur intérêt architectural et patrimonial.

Selon le principe de prévention, en sus de la réglementation, la zone UB est soumise aux **prescriptions complémentaires du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) de la Vallée de la Seine de Samoreau à Nandy** approuvé par arrêté préfectoral n°02 DAI 1 URB 182 du 31 décembre 2002. Conformément à l'article L.562-4 du code de l'environnement, le PPRN vaut Servitude d'Utilité Publique (SUP). Aussi et de manière générale, à l'intérieur des périmètres soumis à des risques d'inondation figurés au plan des SUP et/ou d'aléas de retrait-gonflement des argiles, les occupations du sol doivent, pour être autorisées, satisfaire à la fois aux dispositions courantes des règles de la zone UB du présent règlement et aux prescriptions particulières établies par le zonage et le règlement du PPRN annexés au dossier du PLU au titre des annexes.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait que dans les secteurs d'aléa fort et moyen relatif au retrait-gonflement des argiles, une étude de sol est obligatoire.

En outre, la zone UB est concernée par le classement des voies au titre de l'arrêté préfectoral n°99 DAI 1 CV 048 du 12 mars 1999, qui impose une étude acoustique en cas de projet.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

SECTION I
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE UB.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

Conformément à l'article R.151-30 du code de l'urbanisme, pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire certaines destinations et sous-destinations, usages des sols et activités.

1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

Nota : Les destinations et sous-destinations interdites sont indiquées dans le tableau ci-contre de la manière suivante ■. Les destinations et sous-destinations autorisées sont indiquées ci-contre de la manière suivante ■. Les destinations et sous-destinations admises sous conditions sont indiquées ci-contre de la manière suivante ■ **(cf. article UB.2).**

1.1.1. Dans les zones UB du Plan Local d'Urbanisme **sont interdites** les destinations et sous-destinations définies dans le tableau ci-contre.

1.1.2. Toute construction, installation, ouvrage, travaux et aménagements à moins de 5,00 mètres des Espaces Boisés Classés portés aux documents graphiques.

DESTINATIONS/sous-destination	AUTORISÉES	ADMISES SOUS CONDITIONS	INTERDITES
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE			
Exploitation agricole			■
Exploitation forestière			■
HABITATION			
Logement	■		
Hébergement	■		
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail		■	
Restauration		■	
Commerce de gros			■
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		■	
Hôtels		■	
Autres hébergements touristiques		■	
Cinéma		■	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES			
Industrie			■
Entrepôt			■
Bureau		■	
Centre de congrès et d'exposition			■
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	■		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	■		
Établissements d'enseignement	■		
Établissements de santé et d'actions sociales	■		
Salle d'art et de spectacles	■		
Équipements sportifs	■		
Autres équipements recevant du public	■		

1.2. USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

1.2.1. Dans les zones UB du Plan Local d'Urbanisme **sont interdits les usages des sols et**

activités suivants :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les affouillements*, exhaussements* des sols en dehors de ceux autorisés à l'article UB.2 ;
- les décharges, les dépôts et autres stockages de quelle nature que ce soit, dès lors qu'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement* à l'exception de celles autorisées à l'article UB.2 ;
- l'ouverture de terrains de camping et de caravaning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers ;
- le stationnement* de caravanes quelle que soit la durée.

ARTICLE UB.2 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1. Les activités d'artisanat et de commerce de détail sont autorisées à la condition qu'elles soient compatibles avec les caractéristiques du tissu résidentiel et qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières.

2.2. Les activités de restauration, les activités de services avec accueil de clientèle, les hôtels et autres hébergements touristiques sont autorisés à condition que ces activités soient compatibles avec le tissu résidentiel dans lequel elles s'inscrivent, qu'elles soient conformes aux règles et normes en vigueur.

2.3. Les bureaux sont autorisés à condition que ces activités soient compatibles avec le tissu résidentiel dans lequel elles s'inscrivent, qu'elles soient conformes aux règles et normes en vigueur.

2.4. Les cinémas sont autorisés à la condition qu'ils soient compatibles avec les caractéristiques du tissu résidentiel et qu'ils ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières.

2.5. La création, l'extension*, et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition :

- qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec le caractère à dominante résidentielle de la zone,
- et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (livraison, bruit, incendie, explosion,...) et aggravation des conditions de circulation,
- et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

2.6. Les affouillements* et exhaussements* de sol sont autorisés à condition que leurs réalisations soient liées :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
- à des aménagements paysagers ;
- à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;
- à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
- à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
- ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage.

ARTICLE UB.3 CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE DE L'HABITAT

3.1. MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT

3.1.1. Sans objet.

3.2. MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE

3.2.1. Cf. Titre 2.

SECTION II
CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

ARTICLE UB.4 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1. EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE (schéma n°F)

4.1.1. **En zone UB**, l'emprise au sol* de toute construction **ne peut excéder 50% de la surface de l'emprise foncière totale**.

4.1.2. L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif*.

4.2. HAUTEUR* MAXIMALE AUTORISÉE (schéma n°B et n°I)

4.2.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

4.2.1.1. Les éléments suivants **ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur* maximale** autorisée :
- les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ou à la lutte contre les îlots de chaleur urbains*,
- les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques.

4.2.1.2. **Il n'est pas fixé de hauteur* pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif***.

4.2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB, À L'EXCEPTION DES SECTEURS UBA ET UBB

4.2.2.1. La hauteur* maximale de toute construction, à l'exception des annexes*, **ne peut excéder 9 mètres**.

4.2.2.2. La hauteur* maximale des constructions annexes* est **limitée à 4,00 mètres**.

4.2.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UBA

4.2.3.1. La hauteur* maximale de toute construction, à l'exception des annexes*, **ne peut excéder 3,50 mètres**.

4.2.3.2. La hauteur* maximale des constructions annexes* est **limitée à 3,00 mètres**.

4.2.4. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UBB

4.2.4.1. La hauteur* maximale de toute construction, à l'exception des annexes*, **ne peut excéder 7,00 mètres**.

4.2.4.2. La hauteur* maximale des constructions annexes* est **limitée à 4,00 mètres**.

4.2.4. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.2.4.1. Dans le cas de terrains en pente*, les façades* des constructions projetées sont divisées en section de 30,00 mètres maximum. La cote de hauteur* de chaque section est calculée au point médian de chacune des sections (cf. schéma n°1).

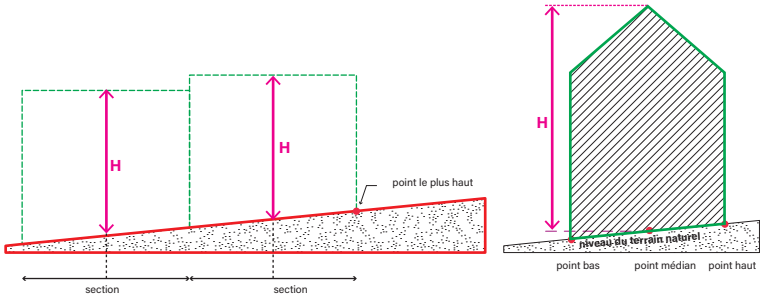


schéma n°1

4.2.4.2. En outre, le dépassement des hauteurs* réglementées peut être autorisé dans les cas suivants :
- en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre, d'une rénovation, d'un changement de destination* ou d'une réhabilitation jusqu'à une hauteur* équivalente à celle du bâtiment* existant à la date d'approbation du présent document ;
- ou en cas d'extension* d'un bâtiment* existant à la date d'approbation du présent document et ayant une hauteur* supérieure à celle autorisée.

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (schéma n°M)

4.3.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

4.3.1.1. Les constructions ou installations nouvelles, à l'exception des annexes, doivent être édifiées **avec un recul de 3,00 mètres minimum des voies, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, et emprises publiques* ou de la limite qui s'y substitue.** (cf. schéma n°2).

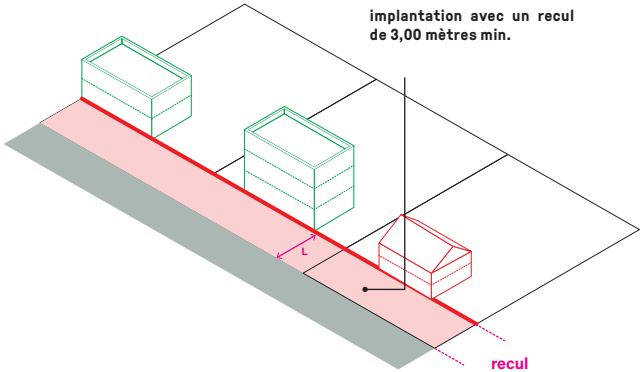


schéma n°2

4.3.1.2. L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif*.

4.3.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

En cas d'impossibilités techniques, architecturales ou d'intégration dans le site dûment justifiées, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale 4.3.1. peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants (cf. schémas n°3 et n°4) :

4.3.2.1. **Pour le respect d'une harmonie d'ensemble**, lorsque l'ordonnancement* des constructions voisines diffère de la règle générale.

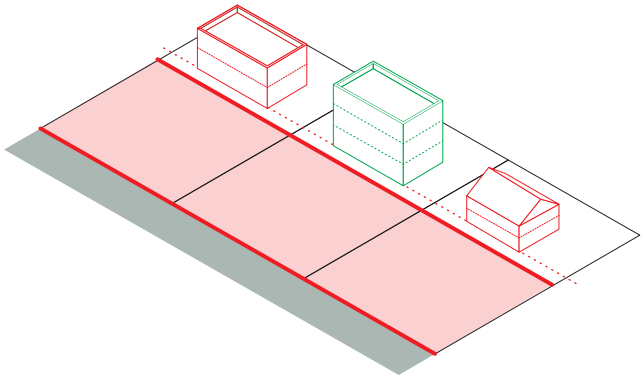


schéma n°3

4.3.2.2. Lorsque l'implantation ou l'extension* d'une construction (aménagement, surélévation ou agrandissement d'une construction existante) se fait en continuité d'un corps de bâtiment* principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain* ou sur un terrain* contigu*.

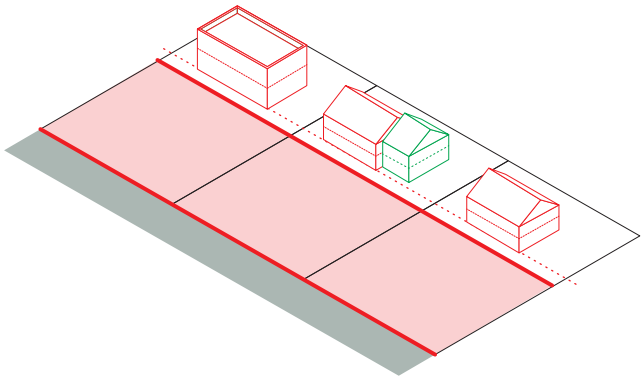


schéma n°4

4.3.2.3. Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment* (ascenseur, escaliers ...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables.

4.3.2.4. Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti classé, inscrit ou identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-

19 du Code de l'Urbanisme.

4.3.2.5. En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain* (parcelles en angle de deux voies ou plus, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, ...).

4.3.2.6. Pour assurer la continuité de la végétation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants.

4.3.2.7. Pour l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif.

4.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES (schéma n°J et n°N)

4.4.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

4.4.1.1. Les constructions et installations nouvelles peuvent être édifiées :

- **sur une ou plusieurs limites séparatives* latérales** (cf. schéma n°5) ;
- **ou en retrait.** Dans ce cas, le retrait doit **être égal à 3,00 mètres minimum ou 2,50 mètres dans la continuité du bâti existant dans le cas d'une façade* aveugle et à 6,00 mètres minimum dans le cas d'une façade* comportant des baies*** (cf. schéma n°5).

4.4.1.2. Les constructions et installations nouvelles y compris les annexes et locaux accessoires, doivent s'implanter **en retrait de 6,00 mètres minimum par rapport à la limite séparative de fond de parcelle** (cf. schéma n°6) à l'exception des seuls abris de jardin dont la surface est inférieure à 8m² qui peuvent être acceptés dans cette marge de retrait.

4.4.1.3. L'implantation des piscines non couvertes doivent respecter un retrait minimum de 2,00 mètres à partir des limites séparatives*, calculé par rapport au bord intérieur de la paroi du bassin.

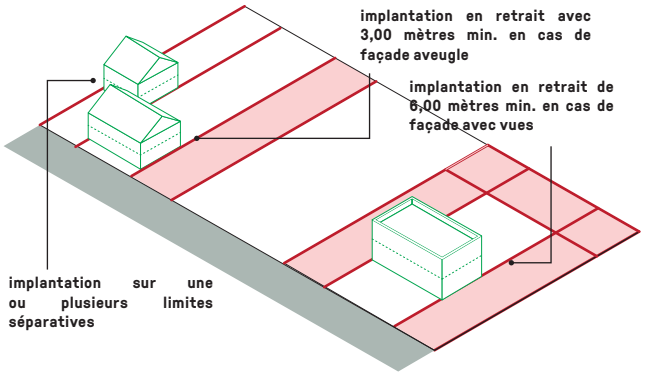


schéma n°5

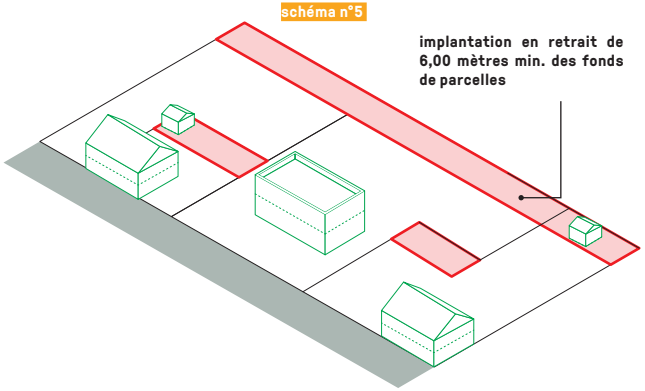


schéma n°6

4.4.1.4. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif*.

4.4.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.4.2.1. Nonobstant les règles de l'article 4.4.1. et pour des raisons d'ordonnancement* architectural et d'harmonie, lorsque la construction intègre une séquence déjà bâtie, il sera tenu compte de l'implantation des constructions sur les parcelles contiguës*. Les autorités compétentes peuvent alors imposer l'implantation de la construction projetée dans le prolongement* des constructions voisines existantes au moment de l'approbation du PLU.

4.4.2.2. Les bâtiments* existants à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension* dans le prolongement des murs existants.

4.4.2.3. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif*.

4.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MÊME PROPRIÉTÉ (schéma n°E)

4.5.1. Dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur une même unité foncière ou dans le cas de l'application d'une servitude de cour commune, **la distance minimale séparant les constructions non contiguës* sur une même unité foncière doit être égale à 4,00 mètres** (cf. schéma n°7).

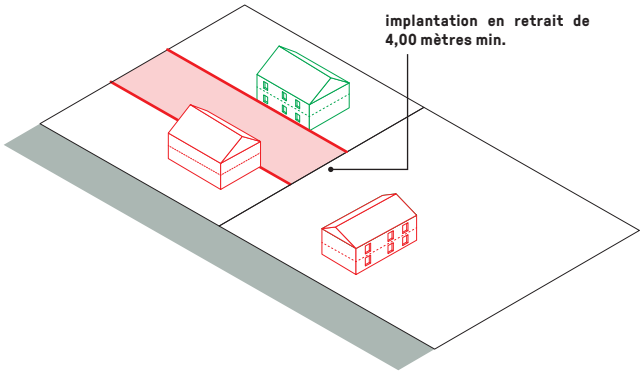


schéma n°7

4.5.2. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif*.

ARTICLE UB.5 QUALITÉS URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

5.1. OBJECTIFS QUALITATIFS GÉNÉRAUX

5.1.1. Conformément à l'article R.111-26 du code de l'urbanisme, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. ***Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.***

5.1.2. Conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, ***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.***

5.1.3. Les constructions et/ou installations de toute nature doivent être conçues de façon à :
- s'insérer dans leurs abords ;
- et participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine, dans le respect de la trame initiale ;
- et permettre la conservation et la mise en valeur des éléments ayant une valeur patrimoniale.

5.1.4. Les règles et objectifs qualitatifs édictés concernent les bâtiments* d'habitation neufs ou anciens ainsi que leurs annexes* qui doivent être traités en harmonie avec la construction principale. Par ailleurs, les travaux sur les bâtiments* existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale initiale.

5.1.5. Toute nouvelle construction ou amélioration doit conserver le style et le rythme architectural des bâtiments* anciens existants sur le secteur.

5.1.6. Les différents murs d'un bâtiment*, y compris des annexes*, visibles ou non depuis la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

5.1.7. D'une manière générale, tout pastiche régional et autres imitations sont proscrits.

5.1.8. Tout projet de construction présentant une architecture innovante et ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

5.2. VOLUMES

5.2.1. Les constructions et installations nouvelles doivent s'intégrer à la volumétrie générale du quartier dans lequel elles s'insèrent en respectant les principes généraux

concernant la toiture, l'aspect, les murs extérieurs et les ouvertures.

5.2.2. Les constructions, extensions*, annexes* et installations, de quelques natures qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments* existants et le site de façon harmonieuse.

5.2.3. Toute construction et installation nouvelle doit respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble.

5.3. MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

5.3.1. Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades* et les pignons des constructions.

5.3.2. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension*, une annexe*, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures* et aux toitures. La jonction des façades* avec les bâtiments* contigus* doit être effectuée avec soin.

5.3.3. La couleur des façades* ne doit pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence. Les tons doivent être choisis dans les tonalités de matériaux naturels et en fonction de l'environnement architectural existant. Tous les tons se référant aux couleurs de matériaux naturels sont recommandés, de préférence les tons clairs. Aussi, les couleurs vives ou criardes, y compris sur les menuiseries extérieures, ne sont pas recommandées.

5.4. TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

5.4.1. Les combles* et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

5.4.2. En cas de toitures à pente, celles-ci doivent être composées de couleurs et de matériaux non réfléchissants. Les toitures doivent être recouvertes de matériaux d'aspect tuiles de type vieilli ou ardoises ou de tout autre types de matériaux similaires d'aspect et de pose.

5.4.3. Les toitures des extensions et annexes situés en prolongement des bâtiments principaux devront respecter une harmonie d'ensemble.

5.4.4. L'emploi de matériaux d'aspect ondulé tels que tôles plastiques, plaques en fibrociment est interdit.

5.4.5. L'éclairement éventuel des combles*, par de nouvelles ouvertures en façade* sur rue, peut être assuré par des ouvertures en lucarnes ou des ouvertures intégrées dans le plan des versants de toiture tels que châssis de toit.

5.4.6. La pose de châssis de toit et de capteur solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade*, de la recherche d'une intégration du plan de toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations (proportions, dimensions limitées).

5.4.7. Les toits terrasses sont autorisés dans la mesure où ils sont fonctionnalisés en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :
- exploitations d'énergies renouvelables ;
- ou agriculture urbaine ;
- ou végétalisation dans un objectif écologique ;
- ou récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

5.4.8. Les toits terrasses sont autorisés pour les équipements publics et / ou d'intérêt collectif.

5.5. OUVERTURES DE FAÇADES

5.5.1. À l'exception des bâtiments* à destination de commerces, de bureaux et d'activités, les ouvertures visibles depuis l'espace public doivent impérativement être plus hautes que larges (hauteur* comprise entre 1,5 et 2,5 fois la largeur), à l'exception des fenêtres des combles* qui peuvent avoir une forme carrée.

5.5.2. Les ouvertures doivent être alignées entre elles sur un axe horizontal au niveau du linteau et s'intégrer, en cas d'étage, dans un ordonnancement* vertical entre les différents niveaux de la construction.

5.5.3. La pose de coffrets de volets roulants à l'extérieur de la menuiserie doit être intégrée à la maçonnerie. En cas d'impossibilité, la pose de coffrets roulants à l'extérieur est autorisée à condition qu'ils soient masqués par des dispositifs tels que les lambrequins.

5.5.4. Les menuiseries extérieures doivent privilégier les volets pleins ou persiennés d'aspect bois, peint ou brut.

5.6. CLÔTURES

5.6.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

5.6.1.1. En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du

conseil municipal en date du 3 mai 2011, les clôtures* sur toutes les voies sont soumises à Déclaration Préalable.

5.6.1.2. Les clôtures* et l'aspect extérieur des façades* doivent éviter toute rupture avec les matériaux environnants. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (type briques creuses, parpaings, agglo, etc.) est interdit. Sont interdits les clôtures* présentant les aspects suivants : type plaques de béton préfabriquées pleines ou perforées, les éléments rapportés tels que les clôtures* type bâche tendue, brandes, canisses, plaques ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques, haies végétales artificielles.

5.6.1.3. Les coffrets, compteurs, boites à lettres et autres dispositifs liés à la desserte des réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade* ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré dès la conception de la clôture de façon harmonieuse par rapport aux constructions.

5.6.1.4. Une hauteur* différente peut être autorisée ou imposée :
- pour des motifs de sécurité (angle de deux voies ou plus),
- pour s'intégrer aux hauteurs des clôtures* voisines existantes et ce, dans un objectif de préservation de l'harmonie de séquence,
- pour les équipements publics et / ou d'intérêt collectif.

5.6.1.5. Les pétitionnaires doivent mettre en œuvre des solutions techniques visant à ne pas entraver les continuités écologiques (circulation de certaines espèces animales). Aussi, il est demandé aux pétitionnaires de mettre en œuvre des clôtures ayant une certaine perméabilité et ce, dans un objectif d'amélioration de la biodiversité et de limitation des risques naturels. Lesdits passages doivent prendre la forme d'ouvertures de dimension 15cm x 15 cm, placées en pied de clôture par tranche de 10 mètres de linéaires de murs entamés.

5.6.1.6. Les clôtures*, haies, plantations ne doivent pas faire obstacles à l'écoulement des eaux et ne pas restreindre, le cas échéant, le champ d'inondation des crues.

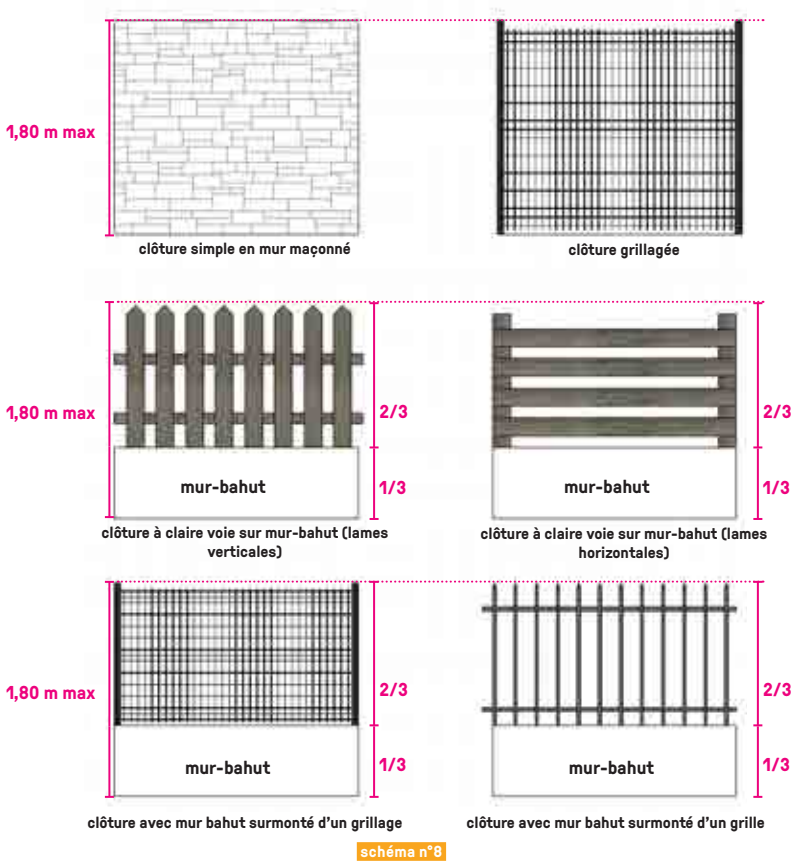
5.6.1.7. Les murs de clôture anciens en pierre, identifiés au plan de zonage conformément à l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent être préservés dans la mesure du possible, voire réhabilités. En ce cas, une réhabilitation avec des matériaux compatibles doit être opérée.

5.6.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES EN LIMITES DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

5.6.2.1. Les clôtures* et portails doivent présenter des formes simples et avoir une hauteur* maximale de 1,80 mètres.

5.6.2.2. Sauf pour les équipements publics et / ou d'intérêt collectif, les portails doivent être implantés en retrait de 2,50 mètres par rapport à l'alignement* des voies et emprises publiques* ou de la limite qui s'y substitue. Les portes, portails d'accès* et portillons lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures*, doivent s'harmoniser avec celles-ci, notamment en termes de hauteur*. Dans ce cadre, le bois plein peint ou serrurerie avec grille en partie haute doivent être privilégiés.

5.6.2.3. Les clôtures* doivent être réalisées selon l'une des typologies suivantes (cf. schéma n°8) :
- clôtures* en mur plein en maçonnerie traditionnelle,
- ou clôtures* grillagées doublées d'une haie végétale,
- ou clôtures* végétales sans aucune partie maçonnée autre qu'un mur-bahut* composées de 2/3 de clôtures et 1/3 de muret dont la hauteur* est limitée à 0,60 mètre,
- ou sous la forme d'un mur-bahut* d'une hauteur* maximale de 0,60 mètre, surmonté d'une grille de type barreaudage métallique ou de lisses horizontales.



5.6.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES EN LIMITES SÉPARATIVES

5.6.3.1. Les clôtures* entre voisins ne peuvent excéder 1,80 mètres en tout point mesurés à partir du terrain* naturel. Elle peuvent être réalisées en éléments pleins ou à claire-voie doublée d'une haie végétale.

5.7. LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

5.7.1. Cf. Titre 2.

5.8. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLU

5.8.1. Cf. Titre 2.

5.9. OBJECTIFS QUALITATIFS ET RÈGLES CONCERNANT LES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI À PROTÉGER

5.9.1. Cf. Titre 2.

5.10. FAÇADES COMMERCIALES

5.10.1. Cf. Titre 2.

5.11. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

5.11.1. Cf. Titre 2.

ARTICLE UB.6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

6.1.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

6.1.1.1. Les plantations existantes présentant un intérêt paysager notable (tel que arbres de haute tige*) doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.

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

6.1.1.3. L'ensemble des règles édictées ci-après ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages, travaux et aménagements liés aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif*.

6.1.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

6.1.2.1. **En zone UB, 30% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces libres décomposés comme suit** :

- 15% minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre* (PLT) ;
- plus 15% minimum de la surface de l'unité foncière en espaces verts* complémentaires. L'étendue de la surface des espaces verts* complémentaires correspond au coefficient de biotope de surface*.

6.1.3. PLANTATIONS

6.1.3.1. Cf. Titre 2.

6.2. ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE OU PAYSAGER INVENTORIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

6.2.1. Cf. Titre 2.

6.3. DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

6.3.1. Cf. Titre 2.

ARTICLE UB.7 STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES

7.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

7.1.1. Le stationnement* des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions, installations, ouvrages et exploitations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes ni présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques.

7.1.2. Pour rappel, le stationnement* doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes de stationnement* pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.

7.1.3. Les normes fixées au paragraphe 7.3. doivent être appliquées selon les modalités suivantes :

- le calcul des obligations de stationnement* suivant les règles définies dans le tableau ci-après doit être arrondi à l'entier supérieur.
- dans le cadre d'un permis groupé ou d'un lotissement, il peut être satisfait aux besoins en stationnement* de l'ensemble de l'opération sous forme d'un parc de stationnement* commun détaché des parcelles issues de la division du terrain* en lots.
- lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement* doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune de ces destinations et appliqué à leur surface de plancher respective.
- les besoins en stationnement* des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées au paragraphe 7.3. doivent être calculées en fonction des normes auxquelles ils sont les plus directement assimilables.

7.1.4. Les normes exigibles en termes de stationnement* concernent toute opération de construction, de division de bâti existant, de changement de destination*.

7.1.5. Les rampes d'accès* aux aires de stationnement* en sous-sol ne doivent pas entrainer de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les 5 premiers mètres, ne doit pas excéder 5%, sauf impossibilité technique notoire dûment justifiée.

7.1.6. Conformément à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut satisfaire aux obligations résultant du règlement du PLU, 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.

7.1.7. Les aires de stationnement* prévues dans le cadre du projet doivent favoriser l'emploi de matériaux non imperméabilisant.

7.2. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLU

7.2.1. CAS POUR LES EXTENSIONS ET LES SURÉLÉVATIONS

7.2.1.1. Pour les extensions* et/ou surélévations créant plus de 40 m² de surface de plancher, le nombre de places de stationnement* est déterminée au regard de la

nouvelle superficie de construction.

7.2.2. CAS POUR LES CHANGEMENTS DE DESTINATION OU LES DIVISIONS

7.2.2.1. En cas de changement de destination* à usage d'habitat, il est demandé 1 place de stationnement* par logement.

7.2.2.2. En cas de division d'un bâtiment* en vue de créer plusieurs logements, il est demandé 1 place par logement créé.

7.2.3. CAS POUR LES TRAVAUX DE RÉHABILITATION

7.2.3.1. Aucune place de stationnement* n'est requise, même dans le cas d'une augmentation de la surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant et qu'ils ne créent pas de logement supplémentaire.

7.3. STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES

7.3.1. Les espaces à réserver dans les opérations de construction neuve doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement* des véhicules selon les normes définies à l'article DG16, Stationnement*.

Destinations	Nombre d'emplacements minimum
HABITATION	Il est exigé : ▪ conformément à l'article L.151-36 du code de l'urbanisme, **1 place couverte par logement à moins de 500 mètres** d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre dès lors que la qualité de desserte le permet. ▪ au-delà du rayon de 500 mètres : – **1 place couverte par logement dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 60 m² ;** – **1,5 place par logement dont la surface de plancher est supérieure à 60 m².** ▪ 10% de places supplémentaires doivent être réservés pour l'usage des visiteurs dans les opérations de plus de 10 logements. ▪ Il n'est exigé la réalisation que de **1 place de stationnement* par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt de l'État**.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Il est exigé : a°) pour l'artisanat, le commerce de détail et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : 1 place par tranche de 55 m2 de surface plancher b°) pour la restauration : 1 place par tranche de 80 m² de surface plancher de restauration c°) pour l'hébergement hôtelier et touristique : 1 place par chambre
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	a°) pour le bureau : 1 place par tranche de 45 m² de surface de plancher à moins de 500 mètres de la gare et 1 place par tranche de 55 m² de surface de plancher au-delà.
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	La délivrance d'un permis de construire pour un équipement d'intérêt public et/ou services publics est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement*, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

7.4. STATIONNEMENT DES CYCLES

7.4.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

7.4.1.1. Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement* des vélos et des poussettes, conformément aux normes minimales figurant dans le tableau ci-après.

Destinations	Nombre d'emplacements minimum
POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION	Il est exigé : ▪ 0,75 m² minimum par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales ; ▪ 1,50 m² minimum par logement pour les logements de plus de 2 pièces ; ▪ dans le cas d'habitat collectif, la superficie minimale exigée est de 3 m².
POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES À UN AUTRE USAGE	▪ bureaux : 1,5 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher ▪ artisanat, commerces de détail et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle de plus de 500 m² de surface plancher : 1 place pour 10 employés
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Le stationnement* des cycles doit être adapté en fonction de l'importance, des usages et des besoins du projet. ▪ Ecoles élémentaires : 1 place pour 12 élèves

7.4.2. RÉALISATION DES EMPLACEMENTS POUR LES CYCLES

7.4.2.1. Les espaces aménagés pour le stationnement* des vélos et poussettes doivent être

facilement accessibles depuis l'espace public et préférentiellement de plain-pied et intégrés au volume de la construction.

7.4.2.2. Sous réserve de justifications particulières liées à la configuration et à la taille des parcelles ou de toutes autres dispositions relatives à la mixité des fonctions et à l'animation des rez-de-chaussée, il peut être admis de réaliser, pour tout ou partie, les emplacements pour cycles :

- au sein des espaces extérieurs des constructions, à condition d'être couverts et de disposer des équipements adaptés,
- au sein des aires de stationnement* des véhicules motorisés, lorsque les emplacements sont clos et couverts (boxes) et disposent d'une surface suffisante pour le stationnement* commun des véhicules motorisés et des cycles.

SECTION III
ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UB.8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

8.1. Cf. Titre 2.

ARTICLE UB.9 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

9.1. Cf. Titre 2.

ZONE UC

ZONE URBAINE DÉDIÉE **AU TISSU RÉSIDENTIEL SOUS FORME D'HABITAT COLLECTIF**

La **zone UC** correspond aux secteurs majoritairement composés d'habitat collectif ou semi-collectif bien qu'accueillant des équipements publics, des activités économiques et commerciales. La zone UC comprend un secteur spécifique, le secteur UCa où les règles de densité sont différenciées dans le but de favoriser le renouvellement urbain et la densification.

Des éléments bâtis remarquables sont identifiés dans le document graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme en raison de leur intérêt architectural et patrimonial.

La zone est aussi concernée par une **orientation d'aménagement et de programmation** portée dans le dossier conformément à l'article L.151-7 du code de l'urbanisme. Les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Enfin, la zone est aussi concernée par une prescription graphique afin de préserver **le linéaire commercial de proximité** au travers des dispositions de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme.

Selon le principe de prévention, en sus de la réglementation, la zone UC est soumise aux **prescriptions complémentaires du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) de la Vallée de la Seine de Samoreau à Nandy** approuvé par arrêté préfectoral n°02 DAI 1 URB 182 du 31 décembre 2002. Conformément à l'article L.562-4 du code de l'environnement, le PPRN vaut Servitude d'Utilité Publique (SUP). Aussi et de manière générale, à l'intérieur des périmètres soumis à des risques d'inondation figurés au plan des SUP et/ou d'aléas de retrait-gonflement des argiles, les occupations du sol doivent, pour être autorisées, satisfaire à la fois aux dispositions courantes des règles de la zone UC du présent règlement et aux prescriptions particulières établies par le zonage et le règlement du PPRN annexés au dossier du PLU au titre des annexes.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait que dans les secteurs d'aléa fort et moyen relatif au retrait-gonflement des argiles, une étude de sol est obligatoire.

En outre, la zone UC est concernée par le classement des voies au titre de l'arrêté préfectoral n°99 DAI 1 CV 048 du 12 mars 1999, qui impose une étude acoustique en cas de projet.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

SECTION I
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE UC.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

Conformément à l'article R.151-30 du code de l'urbanisme, pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire certaines destinations et sous-destinations, usages des sols et activités.

1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

Nota : Les destinations et sous-destinations interdites sont indiquées dans le tableau ci-contre de la manière suivante ■. Les destinations et sous-destinations autorisées sont indiquées ci-contre de la manière suivante ■. Les destinations et sous-destinations admises sous conditions sont indiquées ci-contre de la manière suivante ■ **(cf. article UC.2).**

1.1.1. Dans les zones UC du Plan Local d'Urbanisme **sont interdites** les destinations et sous-destinations définies dans le tableau ci-contre :

DESTINATIONS/sous-destination	AUTORISÉES	ADMISES SOUS CONDITIONS	INTERDITES
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE			
Exploitation agricole			■
Exploitation forestière			■
HABITATION			
Logement	■		
Hébergement	■		
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail		■	
Restauration		■	
Commerce de gros			■
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		■	
Hôtels		■	
Autres hébergements touristiques		■	
Cinéma		■	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES			
Industrie			■
Entrepôt			■
Bureau			■
Centre de congrès et d'exposition			■
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	■		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	■		
Établissements d'enseignement	■		
Établissements de santé et d'actions sociales	■		
Salle d'art et de spectacles	■		
Équipements sportifs	■		
Autres équipements recevant du public	■		

1.2. USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

1.2.1. Dans les zones UC du Plan Local d'Urbanisme **sont interdits les usages des sols et**

activités suivants :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les affouillements*, exhaussements* des sols en dehors de ceux autorisés à l'article UC.2 ;
- les décharges, les dépôts et autres stockages de quelle nature que ce soit, dès lors qu'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement* à l'exception de celles autorisées à l'article UC.2 ;
- l'ouverture de terrains de camping et de caravaning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers ;
- le stationnement* de caravanes quelle que soit la durée.

ARTICLE UC.2 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1. Les activités d'artisanat et de commerce de détail sont autorisées à la condition qu'elles soient compatibles avec les caractéristiques du tissu résidentiel et qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières.

2.2. Les activités de restauration, les activités de services avec accueil de clientèle, les hôtels et autres hébergements touristiques sont autorisés à condition que ces activités soient compatibles avec le tissu résidentiel dans lequel elles s'inscrivent, qu'elles soient conformes aux règles et normes en vigueur.

2.3. Les cinémas sont autorisés à la condition qu'ils soient compatibles avec les caractéristiques du tissu résidentiel et qu'ils ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières.

2.4. La création, l'extension*, et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition :

- qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec le caractère à dominante résidentielle de la zone,
- et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (livraison, bruit, incendie, explosion,...) et aggravation des conditions de circulation,
- et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

2.5. Les affouillements* et exhaussements* de sol sont autorisés à condition que leurs réalisations soient liées :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
- à des aménagements paysagers ;
- à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;
- à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
- à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
- ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site.

2.6. **Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles sont compatibles avec les conditions et termes fixés dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation tels que présentés dans la pièce n°3 du Plan Local d'Urbanisme**.

ARTICLE UC.3 CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE DE L'HABITAT

3.1. MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT

3.1.1. Sans objet.

3.2. MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE

3.2.1. Cf Titre 2.

SECTION II
CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

ARTICLE UC.4 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1. EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE (schéma n°F)

4.1.1. **En zone UC**, l'emprise au sol* de toute construction **ne peut excéder 35% de la surface de l'emprise foncière totale**.

4.1.2. L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif*.

4.2. HAUTEUR* MAXIMALE AUTORISÉE (schéma n°B et n°I)

4.2.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

4.2.1.1. Les éléments suivants **ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur* maximale** autorisée :
- les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ou à la lutte contre les îlots de chaleur urbains*,
- les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques.

4.2.1.2. **Il n'est pas fixé de hauteur* pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif***.

4.2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC, À L'EXCEPTION DU SECTEUR UCA

4.2.2.1. La hauteur* maximale de toute construction, à l'exception des annexes*, **ne peut excéder 18 mètres**.

4.2.2.2. La hauteur* maximale des constructions annexes* est limitée à 4,00 mètres.

4.2.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UCA

4.2.2.1. La hauteur* maximale de toute construction, à l'exception des annexes*, **ne peut excéder 40 mètres**.

4.2.2.2. La hauteur* maximale des constructions annexes* est limitée à 4,00 mètres.

4.2.4. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.2.3.1. Dans le cas de terrains en pente, les façades* des constructions projetées sont divisées en section de 30,00 mètres maximum. La cote de hauteur* de chaque section est calculée au point médian de chacune des sections (cf. schéma n°1).

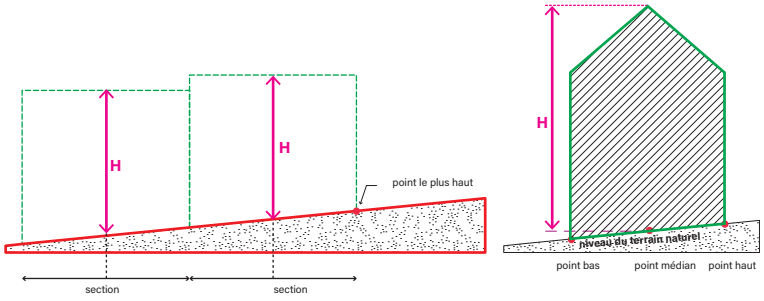


schéma n°1

4.2.3.2. En outre, le dépassement des hauteurs* réglementées peut être autorisé dans les cas suivants :
- en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre, d'une rénovation, d'un changement de destination* ou d'une réhabilitation jusqu'à une hauteur * équivalente à celle du bâtiment* existant à la date d'approbation du présent document ;
- ou en cas d'extension* d'un bâtiment* existant à la date d'approbation du présent document et ayant une hauteur* supérieure à celle autorisée.

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (schéma n°M)

4.3.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

4.3.1.1. Les constructions ou installations nouvelles, à l'exception des annexes, doivent être édifiées **avec un recul de 5,00 mètres minimum des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, et emprises publiques* ou de la limite qui s'y substitue.** (cf. schéma n°2).

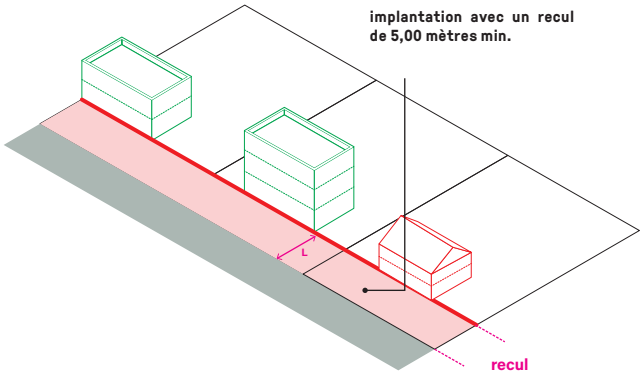


schéma n°2

4.3.1.2. L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif*.

4.3.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

En cas d'impossibilités techniques, architecturales ou d'intégration dans le site dûment justifiées, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale 4.3.1. peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants (cf. schémas n°3 et n°4) :

4.3.2.1. **Pour le respect d'une harmonie d'ensemble**, lorsque l'ordonnancement* des constructions voisines diffère de la règle générale.

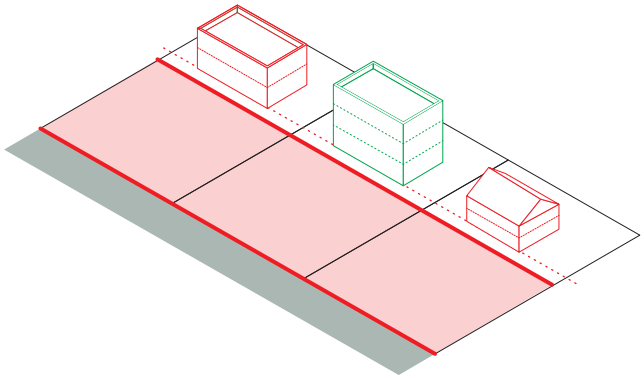


schéma n°3

4.3.2.2. Lorsque l'implantation ou l'extension* d'une construction (aménagement, surélévation ou agrandissement d'une construction existante) se fait en continuité d'un corps de bâtiment* principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain* ou sur un terrain* contigu*.

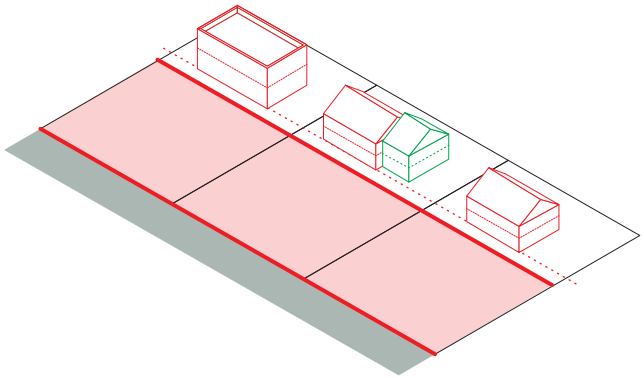


schéma n°4

4.3.2.3. Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment* (ascenseur, escaliers ...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables.

4.3.2.4. Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti classé, inscrit ou identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-

19 du Code de l'Urbanisme.

4.3.2.5. En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain* (parcelles en angle de deux voies ou plus, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, ...).

4.3.2.6. Pour assurer la continuité de la végétation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants.

4.3.2.7. Pour l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif*.

4.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES (schéma n°J et n°N)

4.4.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

4.4.1.1. Les constructions et installations nouvelles peuvent être édifiées **sur une ou plusieurs limites séparatives* latérales** (cf. schéma n°5).

4.4.1.2. En cas de retrait par rapport à une limite séparative latérale, celui-ci doit être **égal à 3,00 mètres minimum dans le cas d'une façade* aveugle et à 6,00 mètres minimum dans le cas d'une façade* comportant des baies*** (cf. schéma n°5).

4.4.1.3. Les constructions et installations nouvelles, y compris les annexes et locaux accessoires, doivent s'implanter **en retrait de 6,00 mètres minimum par rapport à la limite séparative de fond de parcelle** (cf. schéma n°6) à l'exception des seuls abris de jardin, dont la surface est inférieure à 8m² qui peuvent être acceptés dans cette marge de retrait.

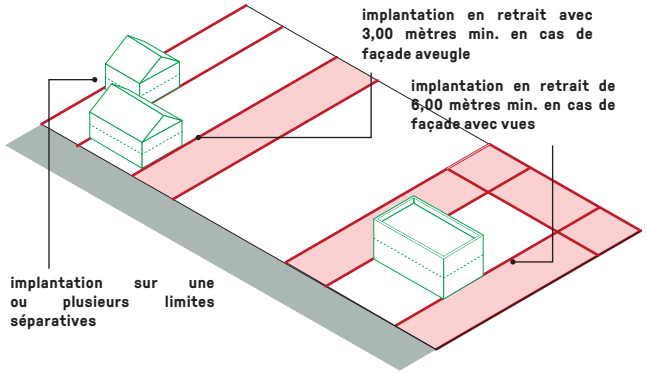


schéma n°5

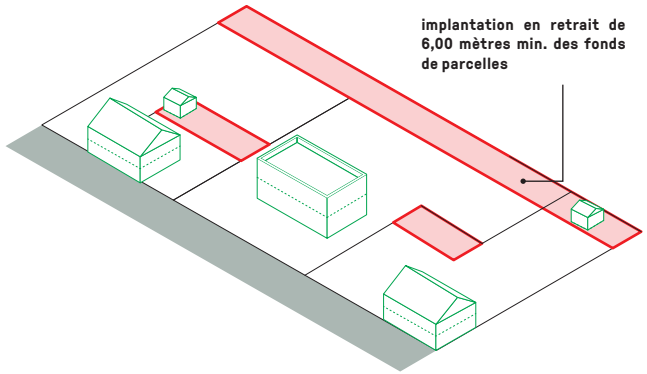


schéma n°6

4.4.1.3. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif*.

4.4.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.4.2.1. Nonobstant les règles de l'article 4.4.1. et pour des raisons d'ordonnancement* architectural et d'harmonie, lorsque la construction intègre une séquence déjà bâtie, il sera tenu compte de l'implantation des constructions sur les parcelles contiguës*. Les autorités compétentes peuvent alors imposer l'implantation de la construction projetée dans le prolongement* des constructions voisines existantes au moment de l'approbation du PLU.

4.4.2.2. Les bâtiments* existants à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension* dans le prolongement des murs existants.

4.4.2.3. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif*.

4.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MÊME PROPRIÉTÉ (schéma n°E)

4.5.1. Dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur une même unité foncière ou dans le cas de l'application d'une servitude de cour commune, **la distance minimale séparant les constructions non contiguës* sur une même unité foncière doit être égale à 4,00 mètres** (cf. schéma n°7).

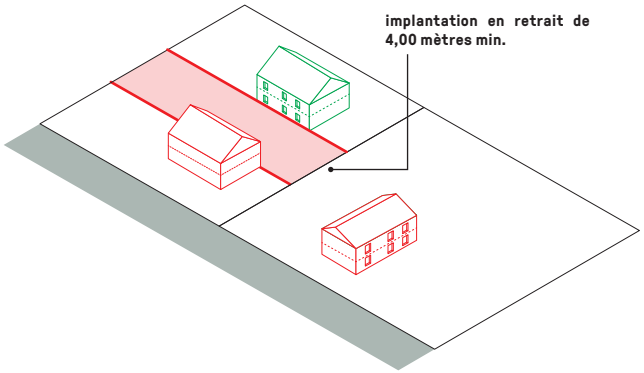


schéma n°7

4.5.2. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif*.

ARTICLE UC.5 QUALITÉS URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

5.1. OBJECTIFS QUALITATIFS GÉNÉRAUX

5.1.1. Conformément à l'article R.111-26 du code de l'urbanisme, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. ***Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.***

5.1.2. Conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, ***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.***

5.1.3. Les constructions et/ou installations de toute nature doivent être conçues de façon à :

- s'insérer dans leurs abords ;
- et participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine, dans le respect de la trame initiale ;
- et permettre la conservation et la mise en valeur des éléments ayant une valeur patrimoniale.

5.1.4. Les règles et objectifs qualitatifs édictés concernent les bâtiments* d'habitation neufs ou anciens ainsi que leurs annexes* qui doivent être traités en harmonie avec la construction principale. Par ailleurs, les travaux sur les bâtiments* existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale initiale.

5.1.5. Toute nouvelle construction ou amélioration doit conserver le style et le rythme architectural des bâtiments* anciens existants sur le secteur.

5.1.6. Les différents murs d'un bâtiment*, y compris des annexes*, visibles ou non depuis la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

5.1.7. D'une manière générale, tout pastiche régional et autres imitations sont proscrits.

5.1.8. Tout projet de construction présentant une architecture innovante et ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

5.2. VOLUMES

5.2.1. Les constructions et installations nouvelles doivent s'intégrer à la volumétrie générale du quartier dans lequel elles s'insèrent en respectant les principes généraux concernant la toiture, l'aspect, les murs extérieurs et les ouvertures.

5.2.2. Les constructions, extensions*, annexes* et installations, de quelques natures qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments* existants et le site de façon harmonieuse.

5.2.3. Toute construction et installation nouvelle doit respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble.

5.3. MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

5.3.1. Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades* et les pignons des constructions.

5.3.2. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension*, une annexe*, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures* et aux toitures. La jonction des façades* avec les bâtiments* contigus* doit être effectuée avec soin.

5.3.3. La couleur des façades* ne doit pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence. Les tons doivent être choisis dans les tonalités de matériaux naturels et en fonction de l'environnement architectural existant. Tous les tons se référant aux couleurs de matériaux naturels sont recommandés, de préférence les tons clairs. Aussi, les couleurs vives ou criardes, y compris sur les menuiseries extérieures, ne sont pas recommandées.

5.4. TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

5.4.1. Les combles* et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

5.4.2. En cas de toitures à pente, celles-ci doivent être composées de couleurs et de matériaux non réfléchissants. Les toitures doivent être recouvertes de matériaux d'aspect tuiles de type vieilli ou ardoises ou de tout autre types de matériaux similaires d'aspect et de pose.

5.4.3. Les toitures des extensions et annexes situés en prolongement des bâtiments principaux devront respecter une harmonie d'ensemble.

5.4.4. L'emploi de matériaux d'aspect ondulé tels que tôles plastiques, plaques en fibrociment est interdit.

5.4.5. L'éclairement éventuel des combles*, par de nouvelles ouvertures en façade* sur rue, peut être assuré par des ouvertures en lucarnes ou des ouvertures intégrées dans le plan des versants de toiture tels que châssis de toit.

5.4.6. La pose de châssis de toit et de capteur solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade*, de la recherche d'une intégration du plan de toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations (proportions, dimensions limitées).

5.4.7. Les toits terrasses sont autorisés dans la mesure où ils sont fonctionnalisés en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :
- exploitations d'énergies renouvelables ;
- ou agriculture urbaine ;
- ou végétalisation dans un objectif écologique ;
- ou récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

5.4.8. Les toits terrasses sont autorisés pour les équipements publics et / ou d'intérêt collectif.

5.5. OUVERTURES DE FAÇADES

5.5.1. À l'exception des bâtiments* à destination de commerces, de bureaux et d'activités, les ouvertures visibles depuis l'espace public doivent impérativement être plus hautes que larges (hauteur* comprise entre 1,5 et 2,5 fois la largeur), à l'exception des fenêtres des combles* qui peuvent avoir une forme carrée.

5.5.2. Les ouvertures doivent être alignées entre elles sur un axe horizontal au niveau du linteau et s'intégrer, en cas d'étage, dans un ordonnancement* vertical entre les différents niveaux de la construction.

5.5.3. La pose de coffrets de volets roulants à l'extérieur de la menuiserie doit être intégrée à la maçonnerie. En cas d'impossibilité, la pose de coffrets roulants à l'extérieur est autorisée à condition qu'ils soient masqués par des dispositifs tels que les lambrequins.

5.5.4. Les menuiseries extérieures doivent privilégier les volets pleins ou persiennés d'aspect bois, peint ou brut.

5.6. CLÔTURES

5.6.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

5.6.1.1. En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 3 mai 2011, les clôtures* sur toutes les voies sont soumises à Déclaration Préalable.

5.6.1.2. Les clôtures* et l'aspect extérieur des façades* doivent éviter toute rupture avec les matériaux environnants. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (type briques creuses, parpaings, agglo, etc.) est interdit. Sont interdits les clôtures* présentant les aspects suivants : type plaques de béton préfabriquées pleines ou perforées, les éléments rapportés tels que les clôtures* type bâche tendue, brandes, canisses, plaques ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques, haies végétales artificielles.

5.6.1.3. Les coffrets, compteurs, boites à lettres et autres dispositifs liés à la desserte des réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade* ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré dès la conception de la clôture de façon harmonieuse par rapport aux constructions.

5.6.1.4. Une hauteur* différente peut être autorisée ou imposée :
- pour des motifs de sécurité (angle de deux voies ou plus),
- pour s'intégrer aux hauteurs des clôtures* voisines existantes et ce, dans un objectif de préservation de l'harmonie de séquence,
- pour les équipements publics et / ou d'intérêt collectif.

5.6.1.5. Les pétitionnaires doivent mettre en œuvre des solutions techniques visant à ne pas entraver les continuités écologiques (circulation de certaines espèces animales). Aussi, il est demandé aux pétitionnaires de mettre en œuvre des clôtures ayant une certaine perméabilité et ce, dans un objectif d'amélioration de la biodiversité et de limitation des risques naturels. Lesdits passages doivent prendre la forme d'ouvertures de dimension 15cm x 15 cm, placées en pied de clôture par tranche de 10 mètres de linéaires de murs entamés.

5.6.1.6. Les clôtures*, haies, plantations ne doivent pas faire obstacles à l'écoulement des eaux et ne pas restreindre, le cas échéant, le champ d'inondation des crues.

5.6.1.7. Les murs de clôture anciens en pierre, identifiés au plan de zonage conformément à l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent être préservés dans la mesure du possible, voire réhabilités. En ce cas, une réhabilitation avec des matériaux compatibles doit être opérée.

5.6.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES EN LIMITES DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

5.6.2.1. Les clôtures* et portails doivent présenter des formes simples et avoir une hauteur* maximum de 1,80 mètres.

5.6.2.2. Sauf pour les équipements publics et / ou d'intérêt collectif, les portails doivent être implantés en retrait de 2,50 mètres par rapport à l'alignement* des voies et emprises publiques* ou de la limite qui s'y substitue. Les portes, portails d'accès* et portillons lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures*, doivent s'harmoniser avec celles-ci, notamment en termes de hauteur*. Dans ce cadre, le bois plein peint ou serrurerie avec grille en partie haute doivent être privilégiés.

5.6.2.3. Les portes, portails d'accès* et portillons lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures*, doivent s'harmoniser avec celles-ci, notamment en termes de hauteur*. Dans ce cadre, le bois plein peint ou serrurerie avec grille en partie haute doivent être privilégiés.

5.6.2.4. Les clôtures* doivent être réalisées selon l'une des typologies suivantes (cf. schéma n°5):
- ou clôtures* grillagées doublées d'une haie végétale,
- ou clôtures* végétales sans aucune partie maçonnée autre qu'un mur-bahut* composées de 2/3 de clôtures et 1/3 de muret dont la hauteur* est limitée à 0,60 mètre,
- ou sous la forme d'un mur-bahut* d'une hauteur* maximale de 0,60 mètre, surmonté d'une grille de type barreaudage métallique ou de lisses horizontales.

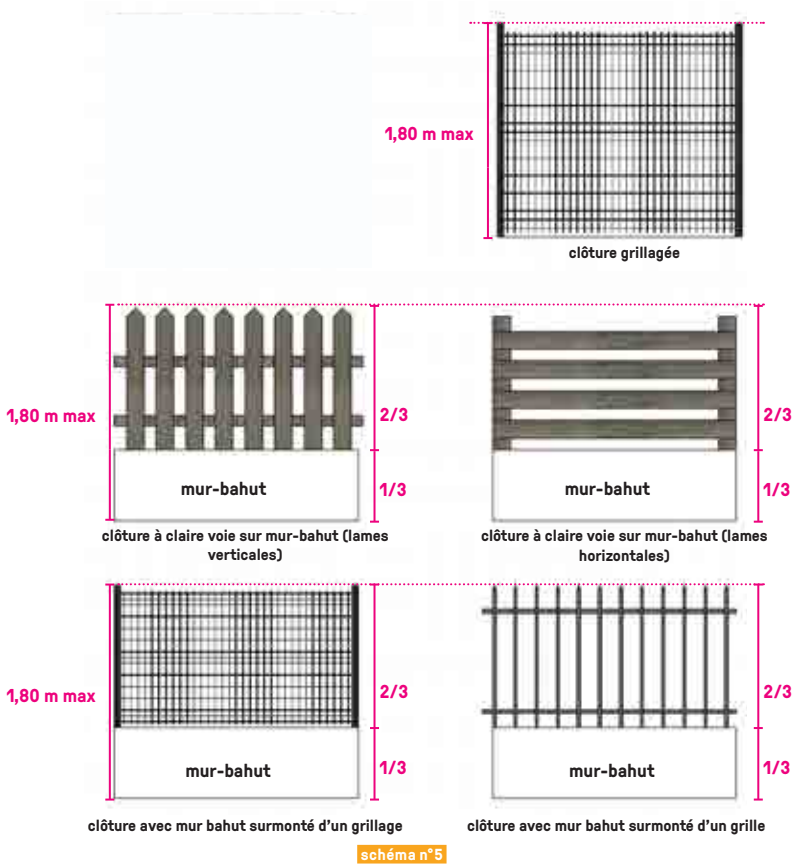


schéma n°5

5.6.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES EN LIMITES SÉPARATIVES

5.6.3.1. Les clôtures* entre voisins ne peuvent excéder 1,80 mètres en tout point mesurés à partir du terrain* naturel. Elle peuvent être réalisées en éléments pleins ou à claire-

voie doublée d'une haie végétale.

5.7. LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

5.7.1. Cf. Titre 2.

5.8. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLU

5.8.1. Sans objet.

5.9. OBJECTIFS QUALITATIFS ET RÈGLES CONCERNANT LES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI À PROTÉGER

5.9.1. Cf. Titre 2.

5.10. FAÇADES COMMERCIALES

5.10.1. Cf. Titre 2.

5.11. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

5.11.1. Cf. Titre 2.

ARTICLE UC.6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

6.1.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

6.1.1.1. Les plantations existantes présentant un intérêt paysager notable (tel que arbres de haute tige*) doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.

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

6.1.1.3. L'ensemble des règles édictées ci-après ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages, travaux et aménagements liés aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif*.

6.1.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

6.1.2.1. **En zone UC, 30% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces libres décomposés comme suit** :

- 15% minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre* (PLT) ;
- plus 15% minimum de la surface de l'unité foncière en espaces verts* complémentaires. L'étendue de la surface des espaces verts* complémentaires correspond au coefficient de biotope de surface*.

6.1.3. PLANTATIONS

6.1.3.1. Cf Titre 2.

6.2. ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE OU PAYSAGER INVENTORIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

6.2.1. Cf Titre 2.

6.3. DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

6.3.1. Cf Titre 2.

ARTICLE UC.7 STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES

7.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

7.1.1. Le stationnement* des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions, installations, ouvrages et exploitations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes ni présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques.

7.1.2. Pour rappel, le stationnement* doit respecter les prescriptions réglementaires

en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes de stationnement* pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.

7.1.3. Les normes fixées au paragraphe 7.3. doivent être appliquées selon les modalités suivantes :

- le calcul des obligations de stationnement* suivant les règles définies dans le tableau ci-après doit être arrondi à l'entier supérieur.
- dans le cadre d'un permis groupé ou d'un lotissement, il peut être satisfait aux besoins en stationnement* de l'ensemble de l'opération sous forme d'un parc de stationnement* commun détaché des parcelles issues de la division du terrain* en lots.
- lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement* doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune de ces destinations et appliqué à leur surface de plancher respective.
- les besoins en stationnement* des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées au paragraphe 7.3. doivent être calculées en fonction des normes auxquelles ils sont les plus directement assimilables.

7.1.4. Les normes exigibles en termes de stationnement* concernent toute opération de construction, de division de bâti existant, de changement de destination*.

7.1.5. Les rampes d'accès* aux aires de stationnement* en sous-sol ne doivent pas entrainer de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les 5 premiers mètres, ne doit pas excéder 5%, sauf impossibilité technique notoire dûment justifiée.

7.1.6. Conformément à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut satisfaire aux obligations résultant du règlement du PLU, 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.

7.1.7. Les aires de stationnement* prévues dans le cadre du projet doivent favoriser l'emploi de matériaux non imperméabilisant.

7.2. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLU

7.2.1. CAS POUR LES EXTENSIONS ET LES SURÉLÉVATIONS

7.2.1.1. Pour les extensions* et/ou surélévations créant plus de 40 m² de surface de plancher, le nombre de places de stationnement* est déterminée au regard de la nouvelle superficie de construction.

7.2.2. CAS POUR LES CHANGEMENTS DE DESTINATION OU LES DIVISIONS

7.2.2.1. En cas de changement de destination* à usage d'habitat, il est demandé 1 place de stationnement* par logement.

7.2.2.2. En cas de division d'un bâtiment* en vue de créer plusieurs logements, il est demandé 1 place par logement créé.

7.2.3. CAS POUR LES TRAVAUX DE RÉHABILITATION

7.2.3.1. Aucune place de stationnement* n'est requise, même dans le cas d'une augmentation de la surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant et qu'ils ne créent pas de logement supplémentaire.

7.3. STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES

7.3.1. Les espaces à réserver dans les opérations de construction neuve doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement* des véhicules selon les normes définies à l'article DG16, Stationnement*.

Destinations	Nombre d'emplacements minimum
HABITATION	Il est exigé : ▪ conformément à l'article L.151-36 du code de l'urbanisme, **1 place couverte par logement à moins de 500 mètres** d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre dès lors que la qualité de desserte le permet. ▪ au-delà du rayon de 500 mètres : – **1 place couverte par logement dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 60 m² ;** – **1,5 place par logement dont la surface de plancher est supérieure à 60 m².** ▪ 10% de places supplémentaires doivent être réservés pour l'usage des visiteurs dans les opérations de plus de 10 logements. ▪ Il n'est exigé la réalisation que de **1 place de stationnement* par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt de l'État**.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Il est exigé :
	a°) pour l'artisanat, le commerce de détail et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : 1 place par tranche de 55 m2 de surface plancher
	b°) pour la restauration : 1 place par tranche de 80 m² de surface plancher de restauration
	c°) pour l'hébergement hôtelier et touristique : 1 place par chambre
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	a°) pour le bureau : 1 place par tranche de 45 m² de surface de plancher à moins de 500 mètres de la gare et 1 place par tranche de 55 m² de surface de plancher au-delà.
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	La délivrance d'un permis de construire pour un équipement d'intérêt public et/ou services publics est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

7.4. STATIONNEMENT DES CYCLES

7.4.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

7.4.1.1. Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement* des vélos et des poussettes, conformément aux normes minimales figurant dans le tableau ci-après.

Destinations	Nombre d'emplacements minimum
POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION	Il est exigé : ▪ 0,75 m² minimum par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales ; ▪ 1,50 m² minimum par logement pour les logements de plus de 2 pièces ; ▪ dans le cas d'habitat collectif, la superficie minimale exigée est de 3 m².
POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES À UN AUTRE USAGE	▪ bureaux : 1,5 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher ▪ artisanat, commerces de détail et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle de plus de 500 m² de surface plancher : 1 place pour 10 employés
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Le stationnement* des cycles doit être adapté en fonction de l'importance, des usages et des besoins du projet. ▪ Ecoles élémentaires : 1 place pour 12 élèves

7.4.2. RÉALISATION DES EMPLACEMENTS POUR LES CYCLES

7.4.2.1. Les espaces aménagés pour le stationnement* des vélos et poussettes doivent être facilement accessibles depuis l'espace public et préférentiellement de plain-pied et intégrés au volume de la construction.

7.4.2.2. Sous réserve de justifications particulières liées à la configuration et à la taille des parcelles ou de toutes autres dispositions relatives à la mixité des fonctions et à l'animation des rez-de-chaussée, il peut être admis de réaliser, pour tout ou partie, les emplacements pour cycles :
- au sein des espaces extérieurs des constructions, à condition d'être couverts et de disposer des équipements adaptés,
- au sein des aires de stationnement* des véhicules motorisés, lorsque les emplacements sont clos et couverts (boxes) et disposent d'une surface suffisante pour le stationnement* commun des véhicules motorisés et des cycles.

SECTION III
ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UC.8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

8.1. Cf Titre 2.

ARTICLE UC.9 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

9.1. Cf Titre 2.

ZONE UE

ZONE URBAINE DÉDIÉE **AUX ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES**

La zone UE couvre les secteurs de la ville dédié aux activités économiques industrielles et artisanales des Uselles et de Jean Baptiste Colbert.
La zone UE est également concernée par deux secteurs spécifiques :

- le secteur **UEb** spécifiquement dédié aux bureaux du fait de sa vocation actuelle et de sa proximité de la gare RER.
- le secteur **UEc** spécifiquement dédié aux activités commerciales sises dans les secteurs de la Croix Blanche et de Plein Ciel.

Dans son ensemble, la zone est destinée à favoriser le renforcement des activités économiques présentes.

La zone est concernée par une prescription graphique afin de préserver **le linéaire commercial de proximité** au travers des dispositions de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme.

Selon le principe de prévention, en sus de la réglementation, la zone UE est soumise aux **prescriptions complémentaires du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) de la Vallée de la Seine de Samoreau à Nandy** approuvé par arrêté préfectoral n°02 DAI 1 URB 182 du 31 décembre 2002. Conformément à l'article L.562-4 du code de l'environnement, le PPRN vaut Servitude d'Utilité Publique (SUP). Aussi et de manière générale, à l'intérieur des périmètres soumis à des risques d'inondation figurés au plan des SUP et/ou d'aléas de retrait-gonflement des argiles, les occupations du sol doivent, pour être autorisées, satisfaire à la fois aux dispositions courantes des règles de la zone UE du présent règlement et aux prescriptions particulières établies par le zonage et le règlement du PPRN annexés au dossier du PLU au titre des annexes.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait que dans les secteurs d'aléa fort et moyen relatif au retrait-gonflement des argiles, une étude de sol est obligatoire.

En outre, la zone UE est concernée par le classement des voies au titre de l'arrêté préfectoral n°99 DAI 1 CV 048 du 12 mars 1999, qui impose une étude acoustique en cas de projet.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

SECTION I
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE UE.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

Conformément à l'article R.151-30 du code de l'urbanisme, pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire certaines destinations et sous-destinations, usages des sols et activités.

1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

Nota : Les destinations et sous-destinations interdites sont indiquées dans le tableau ci-contre de la manière suivante. Les destinations et sous-destinations autorisées sont indiquées ci-contre de la manière suivante. Les destinations et sous-destinations admises sous conditions sont indiquées ci-contre de la manière suivante **(cf. article UE.2).**

1.1.1. Dans les zones UE du Plan Local d'Urbanisme **sont interdites** les destinations et sous-destinations définies dans le tableau ci-contre :

1.1.2. Toute construction, installation, ouvrage, travaux et aménagements à moins de 5,00 mètres des Espaces Boisés Classés portés aux documents graphiques.

DESTINATIONS/sous-destination	AUTORISÉES	ADMISES SOUS CONDITIONS	INTERDITES
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
HABITATION			
Logement			
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			UEb uniquement
Restauration			UEb et UEc uniquement
Commerce de gros			UEb et UEc uniquement
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hôtels			UEb uniquement
Autres hébergements touristiques			UEb uniquement
Cinéma			UEb uniquement
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES			
Industrie			UEb et UEc uniquement
Entrepôt			UEb et UEc uniquement
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			UEb et UEc uniquement
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement			
Établissements de santé et d'actions sociales			
Salle d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			

1.2. USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

1.2.1. Dans les zones UE du Plan Local d'Urbanisme **sont interdits les usages des sols et activités suivants** :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les affouillements*, exhaussements* des sols en dehors de ceux autorisés à l'article UE.2 ;
- les décharges, les dépôts et autres stockages de quelle nature que ce soit, dès lors qu'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement* à l'exception de celles autorisées à l'article UE.2 ;
- l'ouverture de terrains de camping et de caravaning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers ;
- le stationnement* de caravanes quelle que soit la durée.

ARTICLE UE.2 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES À LA ZONE UE

2.1.1. La création, l'extension*, et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition :

- que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (livraison, bruit, incendie, explosion,...) et aggravation des conditions de circulation,
- et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

2.1.2. Les affouillements* et exhaussements* de sol sont autorisés à condition que leurs réalisations soient liées :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
- à des aménagements paysagers ;
- à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;
- à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
- à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
- ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage.

2.2. EN SUS DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 2.1., À L'EXCEPTION DU SECTEUR UEc

2.2.1. Sont autorisées les constructions et installations liées au commerce et aux activités de services suivantes :

- d'artisanat destinées principalement à la vente de biens ou de services ;
- de restauration ;
- de commerce de gros ;
- des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

2.2.2. Sont autorisées les constructions et installations liées aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire suivantes :

- industrie ;
- entrepôts dès lors qu'ils sont liés à une activité exercée sur le même terrain* d'assiette ou sur un terrain* voisin ;
- bureaux.

2.2.3. Les constructions à destination d'habitation sont autorisées uniquement dans la mesure où elles sont destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement, à la surveillance ou au gardiennage des activités autorisées. Sauf impossibilité technique, il est demandé à ce que la construction destinée à l'habitat soit mitoyenne ou intégrée au corps du bâtiment principal.

2.3. EN SUS DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 2.1., ET POUR LE SEUL SECTEUR UEB

2.3.1. Sont autorisées les constructions et installations liées au bureaux et aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

2.3.2. Les constructions à destination d'habitation sont autorisées uniquement dans la mesure où elles sont destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement, à la surveillance ou au gardiennage des activités autorisées.

2.4. EN SUS DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 2.1., ET POUR LE SEUL SECTEUR UEc

2.4.1. Les extensions*, et travaux d'entretien des constructions existantes dont l'activité serait incompatible avec la destination de la zone et sous réserve qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles sont autorisées.

2.4.2. Sont autorisées les constructions et installations liées au commerce et aux activités de services suivantes :

- d'artisanat et de commerce de détails ;
- de restauration ;
- des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

2.4.3. Les constructions à destination d'habitation sont autorisées uniquement dans la

mesure où elles sont destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement, à la surveillance ou au gardiennage des activités autorisées.

ARTICLE UE.3 CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE DE L'HABITAT

3.1. MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT

3.1.1. Sans objet.

3.2. MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE

3.2.1. Cf. Titre 2.

SECTION II
CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

ARTICLE UE.4 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1. EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE (schéma n°F)

4.1.1. **En zone UE**, l'emprise au sol* de toute construction **ne peut excéder 70% de la surface de l'emprise foncière totale.**

4.1.2. L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif*.

4.2. HAUTEUR* MAXIMALE AUTORISÉE (schéma n°B et n°I)

4.2.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

4.2.1.1. Les éléments suivants **ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur* maximale** autorisée :

- les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ou à la lutte contre les îlots de chaleur urbains,
- les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques.

4.2.1.2. **Il n'est pas fixé de hauteur* pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif***.

4.2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

4.2.2.1. La hauteur* maximale de toute construction et installation **ne peut excéder 15 mètres**.

4.2.2.2. Pour la seule destination habitat autorisée, la hauteur* maximale de toute construction **ne peut excéder 7 mètres**.

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (schéma n°M)

4.3.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE, À L'EXCEPTION DU SECTEUR UEc

4.3.1.1. Les constructions ou installations nouvelles doivent être édifiées **en recul des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, et emprises publiques* ou de la limite qui s'y substitue.** En ce cas, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un recul* ou marge d'isolement (L) tel que la distance horizontale de tout point de la construction ou installation à édifier au point le plus proche de la limite des voies et emprises publiques* ou de la limite qui s'y substitue soit au moins égale à la moitié de la hauteur* de la construction ou installation (L≥ H/2). Dans tous les cas, cette distance de recul* ou marge d'isolement ne peut être inférieure à 3,00 mètres. (cf. schéma n°1 et n°2)

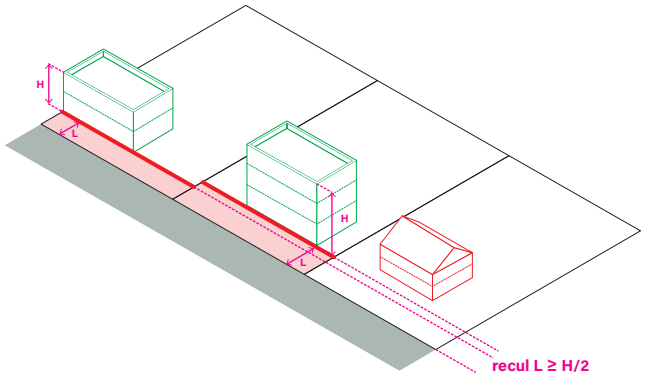


schéma n°1

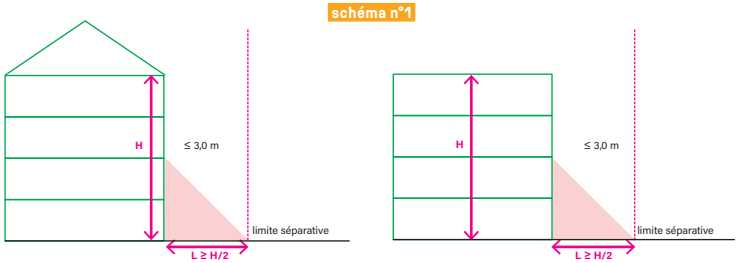


schéma n°2

4.3.1.2. L'espace compris entre la construction et la limite d'emprise doit être traité avec un soin particulier pour participer à la valorisation de l'espace public.

4.3.1.3. L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif*.

4.3.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SEUL SECTEUR UEc

4.3.1.2. Les constructions ou installations nouvelles peuvent être édifiées :

- **à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, et emprises publiques* ou de la limite qui s'y substitue ;**
- **ou en recul des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, et emprises publiques* ou de la limite qui s'y substitue**. En ce cas, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un recul* ou marge d'isolement (L) tel que la distance horizontale de tout point de la construction ou installation à édifier au point le plus proche de la limite des voies et emprises publiques* ou de la limite qui s'y substitue soit au moins égale à la moitié de la hauteur* de la construction ou installation (L≥ H/2). Dans tous les cas, cette distance de recul* ou marge d'isolement ne peut être inférieure à 3,00 mètres. (cf. schéma n°3)

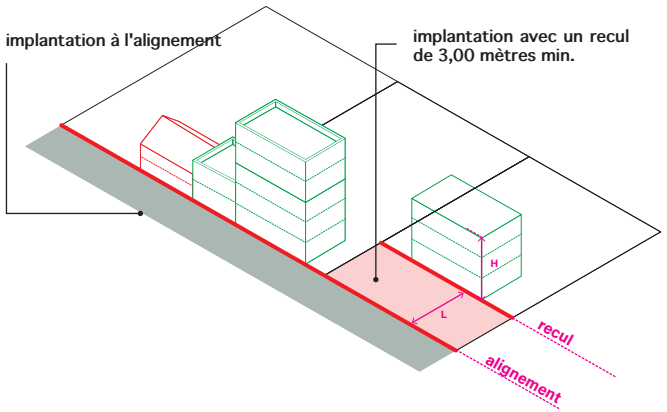


schéma n°3

4.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES (schéma n°J et n°N)

4.4.1. Les constructions et installations nouvelles peuvent être édifiées :

- **sur une ou plusieurs limites séparatives* latérales (cf. schéma n°4).**
- **ou en retrait par rapport à une limite séparative* latérale.** En ce cas, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un recul* ou marge d'isolement (L) tel que la distance horizontale de tout point de la construction ou installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur* de la construction ou installation (L≥ H/2). Dans tous les cas, cette distance de recul* ou marge d'isolement ne peut être inférieure à 5,00 mètres (cf. schéma n°5).

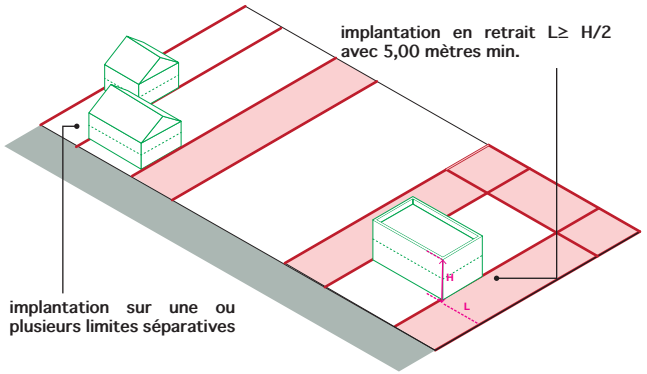


schéma n°4

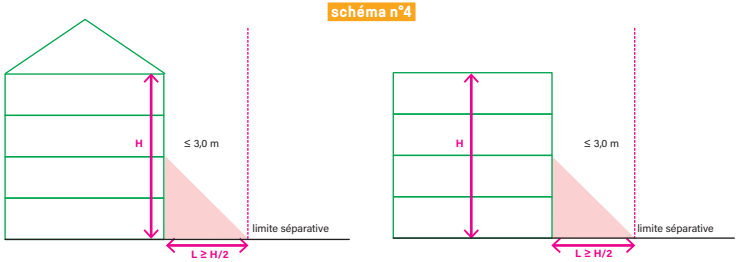


schéma n°5

4.4.2. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif*.

4.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MÊME PROPRIÉTÉ (schéma n°E)

4.5.1. Sauf indication plus contraignante, procédant à des motifs de sécurité publique ou de salubrité, la distance minimale entre deux constructions non contiguës* n'est pas réglementée.

4.5.2. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif*.

ARTICLE UE.5 QUALITÉS URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

5.1. OBJECTIFS QUALITATIFS GÉNÉRAUX

5.1.1. Conformément à l'article R.111-26 du code de l'urbanisme, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. ***Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.***

5.1.2. Conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, ***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.***

5.1.3. Les constructions et/ou installations de toute nature doivent être conçues de façon à :
- s'insérer dans leurs abords ;
- et participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine, dans le respect de la trame initiale.

5.1.4. Les différents murs d'un bâtiment* visibles ou non depuis la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

5.2. VOLUMES

5.2.1. Les constructions et installations nouvelles doivent s'intégrer à la volumétrie générale du quartier dans lequel elles s'insèrent en respectant les principes généraux concernant la toiture, l'aspect, les murs extérieurs et les ouvertures.

5.2.2. Les constructions, extensions*, annexes* et installations, de quelques natures qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments* existants et le site de façon harmonieuse. Le revêtement de façade* doit être d'une tonalité compatible avec celle des constructions avoisinantes ou faire l'objet d'une composition polychrome qui s'intègre à l'environnement.

5.2.3. Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades* et les pignons des constructions.

5.2.4. Toute construction et installation nouvelle doit respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble.

5.3. MATÉRIAUX ET COULEURS

5.3.1. Sans objet.

5.4. TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

5.4.1. Sans objet.

5.5. OUVERTURES DE FAÇADES

5.5.1. Sans objet.

5.6. CLÔTURES

5.6.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

5.6.1.1. En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 3 mai 2011, les clôtures* sur toutes les voies sont soumises à Déclaration Préalable.

5.6.1.2. Les clôtures* et l'aspect extérieur des façades* doivent éviter toute rupture avec les matériaux environnants. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (type briques creuses, parpaings, agglo, etc.) est interdit. Sont interdits les clôtures* présentant les aspects suivants : type plaques de béton préfabriquées pleines ou perforées, les éléments rapportés tels que les clôtures* type bâche tendue, brandes, canisses, plaques ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques, haies végétales artificielles.

5.6.1.3. Les coffrets, compteurs, boites à lettres et autres dispositifs liés à la desserte des réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré dès la conception de la clôture de façon harmonieuse par rapport aux constructions.

5.6.1.4. Une hauteur* différente peut être autorisée ou imposée :
- pour des motifs de sécurité (angle de deux voies ou plus),
- pour s'intégrer aux hauteurs des clôtures* voisines existantes et ce, dans un objectif de préservation de l'harmonie de séquence,
- pour les équipements publics et / ou d'intérêt collectif.

5.6.1.5. Les pétitionnaires doivent mettre en œuvre des solutions techniques visant à ne pas entraver les continuités écologiques (circulation de certaines espèces animales). Aussi, il est demandé aux pétitionnaires de mettre en œuvre des clôtures ayant une certaine perméabilité et ce, dans un objectif d'amélioration de la biodiversité et de limitation des risques naturels. Lesdits passages doivent prendre la forme d'ouvertures de dimension 15cm x 15 cm, placées en pied de clôture par tranche de 10 mètres de linéaires de murs entamés.

5.6.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES EN LIMITES DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

5.6.2.1. Les clôtures* et portails doivent présenter des formes simples et avoir une hauteur* maximale de 2,00 mètres.

5.6.2.2. Les clôtures* doivent être réalisées selon l'une des typologies suivantes : clôtures* grillagées doublées d'une haie végétale, clôtures* végétales sans aucune partie maçonnée autre qu'un mur-bahut* dont la hauteur* est limitée à 0,60 mètre.

5.6.2.3. Dans la zone UE, à l'exception du secteur UEc, les portails doivent être implantés en retrait de 2,50 mètres par rapport à l'alignement* des voies et emprises publiques* ou de la limite qui s'y substitue. Les portes, portails d'accès* et portillons lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures*, doivent s'harmoniser avec celles-ci, notamment en termes de hauteur*.

5.6.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES EN LIMITES SÉPARATIVES

5.6.3.1. Les clôtures* entre voisins ne peuvent excéder 1,80 mètres en tout point mesurés à partir du terrain* naturel. Elle peuvent être réalisées en éléments pleins ou à claire-voie doublée d'une haie végétale.

5.7. LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

5.7.1. Cf. Titre 2.

5.8. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLU

5.8.1. Sans objet.

5.9. OBJECTIFS QUALITATIFS ET RÈGLES CONCERNANT LES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI À PROTÉGER

5.9.1. Sans objet.

5.10. FAÇADES COMMERCIALES

5.10.1. Sans objet.

5.11. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

5.11.1. Sans objet.

ARTICLE UE.6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

6.1.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

6.1.1.1. Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain* et aux lieux environnants. Cette composition doit privilégier les espaces verts* en contiguïté avec les espaces libres des terrains* voisins.

6.1.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

6.1.2.1. **En zone UE, 15% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces libres décomposés comme suit** :

- 10% minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre* (PLT) ;
- plus 5% minimum de la surface de l'unité foncière en espaces verts* complémentaires. L'étendue de la surface des espaces verts* complémentaires correspond au coefficient de biotope de surface*.

6.1.3. PLANTATIONS

6.1.3.1. Cf. Titre 2.

6.2. ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE OU PAYSAGER INVENTORIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

6.2.1. Cf. Titre 2.

6.3. DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

6.3.1. Cf. Titre 2.

ARTICLE UE.7 STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES

7.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

7.1.1. Le stationnement* des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions, installations, ouvrages et exploitations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes ni présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques.

7.1.2. Pour rappel, le stationnement* doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes de stationnement* pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.

7.1.3. Les normes fixées au paragraphe 7.3. doivent être appliquées selon les modalités suivantes :

- le calcul des obligations de stationnement* suivant les règles définies dans le tableau ci-après doit être arrondi à l'entier supérieur.
- lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement* doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune de ces destinations et appliqué à leur surface de plancher respective.
- les besoins en stationnement* des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées au

paragraphe 7.3. doivent être calculées en fonction des normes auxquelles ils sont les plus directement assimilables.

7.1.4. Les normes exigibles en termes de stationnement* concernent toute opération de construction, de division de bâti existant, de changement de destination*.

7.1.5. Les rampes d'accès* aux aires de stationnement* en sous-sol ne doivent pas entrainer de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les 5 premiers mètres, ne doit pas excéder 5%, sauf impossibilité technique notoire dûment justifiée.

7.1.6. Conformément à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut satisfaire aux obligations résultant du règlement du PLU, 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.

7.1.7. Les aires de stationnement* prévues dans le cadre du projet doivent favoriser l'emploi de matériaux non imperméabilisant.

7.2. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLU

7.2.1. CAS POUR LES EXTENSIONS ET LES SURÉLÉVATIONS

7.2.1.1. Pour les extensions* et/ou surélévations créant plus de 40 m² de surface de plancher, le nombre de places de stationnement* est déterminée au regard de la nouvelle superficie de construction.

7.2.2. CAS POUR LES TRAVAUX DE RÉHABILITATION

7.2.2.1. Aucune place de stationnement* n'est requise, même dans le cas d'une augmentation de la surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant et qu'ils ne créent pas de logement supplémentaire.

7.3. STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES

7.3.1. Les espaces à réserver dans les opérations de construction neuve doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement* des véhicules selon les normes définies à l'article DG16, Stationnement*.

Destinations	Nombre d'emplacements minimum
HABITATION	Il est exigé : ▪ **1 place couverte par logement.**
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Il est exigé :
	a°) pour l'artisanat et pour les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : **1 place par tranche de 55 m² de surface plancher**
	b°) pour le commerce : **1 surface de stationnement* au sol limitée** à 0,75 fois la surface de plancher avec une possibilité de dérogation limitée à une seule fois la surface de plancher. Les places non imperméabilisées doivent faire 50% de la surface dédiée au stationnement*. Les espaces paysagers ainsi que les emplacements dédiés à l'auto-partage et à la recharge des véhicules électriques peuvent être déduits de la surface.
	c°) pour la restauration : **1 place par tranche de 80 m² de surface plancher** de restauration.
	d°) pour l'hébergement hôtelier et touristique : **1 place par chambre**
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	a°) pour l'industrie : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher
	b°) pour l'entrepôt : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher
	c°) pour le bureau : 1 place par tranche de 55 m² de surface de plancher
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	La délivrance d'un permis de construire pour un équipement d'intérêt public et/ou services publics est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement*, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
AIRES DE LIVRAISON	Les aires de stationnement, d'évolution, de chargement et de déchargement doivent être situées à l'intérieur des terrains* et être dimensionnées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel, du personnel et de l'exploitation.

7.4. STATIONNEMENT DES CYCLES

7.4.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

7.4.1.1. Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement* des vélos, conformément aux normes minimales figurant dans le tableau ci-après.

Destinations	Nombre d'emplacements minimum
AUTRES DESTINATIONS	Pour les constructions nouvelles, un local ou un espace réservé à cet usage doit être aménagé pour stationner les deux-roues non motorisés. La superficie minimale est de 1,50 m² pour une place de stationnement* dédiée aux deux-roues non motorisés
POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES À UN AUTRE USAGE	▪ bureaux : 1,5 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher ▪ artisanat, commerces de détail et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle de plus de 500 m² de surface plancher : 1 place pour 10 employés
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Le stationnement* des cycles doit être adapté en fonction de l'importance, des usages et des besoins du projet. ▪ Ecoles élémentaires : 1 place pour 12 élèves

7.4.2. RÉALISATION DES EMPLACEMENTS POUR LES CYCLES

7.4.2.1. Les espaces aménagés pour le stationnement* des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'espace public et préférentiellement de plain-pied et intégrés au volume de la construction.

7.4.2.2. Sous réserve de justifications particulières liées à la configuration et à la taille des parcelles ou de toutes autres dispositions relatives à la mixité des fonctions et à l'animation des rez-de-chaussée, il peut être admis de réaliser, pour tout ou partie, les emplacements pour cycles :

- au sein des espaces extérieurs des constructions, à condition d'être couverts et de disposer des équipements adaptés,
- au sein des aires de stationnement* des véhicules motorisés, lorsque les emplacements sont clos et couverts (boxes) et disposent d'une surface suffisante pour le stationnement* commun des véhicules motorisés et des cycles.

SECTION III
ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UE.8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

8.1. Cf. Titre 2.

ARTICLE UE.9 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

9.1. Cf. Titre 2.

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

ZONE 1AUA

ZONE À URBANISER **À VOCATION PRINCIPALE RÉSIDENTIELLE**

La zone 1AUa correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à échéance du présent Plan Local d'urbanisme. Les zones à urbaniser peuvent être ouvertes à l'urbanisation sous réserve de la capacité suffisante des voies ouvertes à la circulation publique et des réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, de l'assainissement existant à sa périphérie immédiate. La zone distingue deux quartiers mixtes à vocation principale résidentielle :

- le secteur de l'avenue Jean Monnet,
- le secteur de la route de Boissise.

Des éléments bâtis remarquables sont identifiés dans le document graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme en raison de leur intérêt architectural et patrimonial.

La zone est aussi concernée par deux orientations d'aménagement et de programmation portées dans le dossier conformément à l'article L.151-7 du code de l'urbanisme (pièce n°3). Les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Selon le principe de prévention, en sus de la réglementation, la zone 1AUa est soumise aux **prescriptions complémentaires du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) de la Vallée de la Seine de Samoreau à Nandy** approuvé par arrêté préfectoral n°02 DAI 1 URB 182 du 31 décembre 2002. Conformément à l'article L.562-4 du code de l'environnement, le PPRN vaut Servitude d'Utilité Publique (SUP). Aussi et de manière générale, à l'intérieur des périmètres soumis à des risques d'inondation figurés au plan des SUP et/ou d'aléas de retrait-gonflement des argiles, les occupations du sol doivent, pour être autorisées, satisfaire à la fois aux dispositions courantes des règles de la zone 1AU du présent règlement et aux prescriptions particulières établies par le zonage et le règlement du PPRN annexés au dossier du PLU au titre des annexes.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait que dans les secteurs d'aléa fort et moyen relatif au retrait-gonflement des argiles, une étude de sol est obligatoire.

En outre, la zone 1AUa est concernée par le classement des voies au titre de l'arrêté préfectoral n°99 DAI 1 CV 048 du 12 mars 1999, qui impose une étude acoustique en cas de projet.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

SECTION I
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE 1AUA.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

Conformément à l'article R.151-30 du code de l'urbanisme, pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire certaines destinations et sous-destinations, usages des sols et activités.

1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

Nota : Les destinations et sous-destinations interdites sont indiquées dans le tableau ci-contre de la manière suivante ■. Les destinations et sous-destinations autorisées sont indiquées ci-contre de la manière suivante ■. Les destinations et sous-destinations admises sous conditions sont indiquées ci-contre de la manière suivante ■ **(cf. article 1AUa.2).**

1.1.1. Dans les zones 1AUa du Plan Local d'Urbanisme **sont interdites** les destinations et sous-destinations définies dans le tableau ci-contre :

1.1.2. Toute construction, installation, ouvrage, travaux et aménagements à moins de 5,00 mètres des Espaces Boisés Classés portés aux documents graphiques.

DESTINATIONS/sous-destination	AUTORISÉES	ADMISES SOUS CONDITIONS	INTERDITES
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE			
Exploitation agricole			■
Exploitation forestière			■
HABITATION			
Logement	■		
Hébergement	■		
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail		■	
Restauration		■	
Commerce de gros			■
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		■	
Hôtels		■	
Autres hébergements touristiques		■	
Cinéma		■	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES			
Industrie			■
Entrepôt			■
Bureau		■	
Centre de congrès et d'exposition			■
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	■		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	■		
Établissements d'enseignement	■		
Établissements de santé et d'actions sociales	■		
Salle d'art et de spectacles	■		
Équipements sportifs	■		
Autres équipements recevant du public	■		

1.2. USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

1.2.1. Dans les zones 1AUa du Plan Local d'Urbanisme **sont interdits les usages des sols**

et activités suivants :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les affouillements*, exhaussements* des sols en dehors de ceux autorisés à l'article 1AUa.2 ;
- les décharges, les dépôts et autres stockages de quelle nature que ce soit, dès lors qu'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement* à l'exception de celles autorisées à l'article 1AUa.2 ;
- l'ouverture de terrains de camping et de caravaning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers ;
- le stationnement* de caravanes quelle que soit la durée ;
- les opérations de défrichement* dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques.

ARTICLE 1AUA.2 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1. Les activités d'artisanat et de commerce de détail sont autorisées à la condition qu'elles soient compatibles avec les caractéristiques du tissu résidentiel et qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières.

2.2. Les activités de restauration, les activités de services avec accueil de clientèle, les hôtels et autres hébergements touristiques sont autorisés à condition que ces activités soient compatibles avec le tissu résidentiel dans lequel elles s'inscrivent, qu'elles soient conformes aux règles et normes en vigueur.

2.3. Les bureaux sont autorisés à condition que ces activités soient compatibles avec le tissu résidentiel dans lequel elles s'inscrivent, qu'elles soient conformes aux règles et normes en vigueur.

2.4. Les cinémas sont autorisés à la condition qu'ils soient compatibles avec les caractéristiques du tissu résidentiel et qu'ils ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières.

2.5. La création, l'extension*, et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition :

- qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec le caractère à dominante résidentielle de la zone,
- et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (livraison, bruit, incendie, explosion,...) et aggravation des conditions de circulation,
- et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

2.6. Les affouillements* et exhaussements* de sol sont autorisés à condition que leurs réalisations soient liées :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
- à des aménagements paysagers ;
- à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;
- à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
- à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
- ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site.

2.7. Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles sont compatibles avec les conditions et termes fixés dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation tels que présentés dans la pièce n°3 du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 1AUA.3 CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE DE L'HABITAT

3.1. MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT

3.1.1. Sans objet.

3.2. MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE

3.2.1. Cf. Titre 2

SECTION II
CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

ARTICLE 1AUA.4 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1. EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE (schéma n°F)

4.1.1. **En zone 1AUa**, l'emprise au sol* de toute construction **ne peut excéder 45% de la surface de l'emprise foncière totale**.

4.1.2. L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif*.

4.2. HAUTEUR MAXIMALE AUTORISÉE (schéma n°B et n°I)

4.2.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

4.2.1.1. Les éléments suivants **ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur* maximale** autorisée :
- les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ou à la lutte contre les îlots de chaleur urbains,
- les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques.

4.2.1.2. **Il n'est pas fixé de hauteur* pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif***.

4.2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUA

4.2.2.1. La hauteur* maximale de toute construction, à l'exception des annexes*, **ne peut excéder 12 mètres.**

4.2.2.2. La hauteur* maximale des constructions annexes* est **limitée à 4,00 mètres**.

4.2.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.2.3.1. Dans le cas de terrains en pente, les façades* des constructions projetées sont divisées en section de 30,00 mètres maximum. La cote de hauteur* de chaque section est calculée au point médian de chacune des sections (cf. schéma n°1).

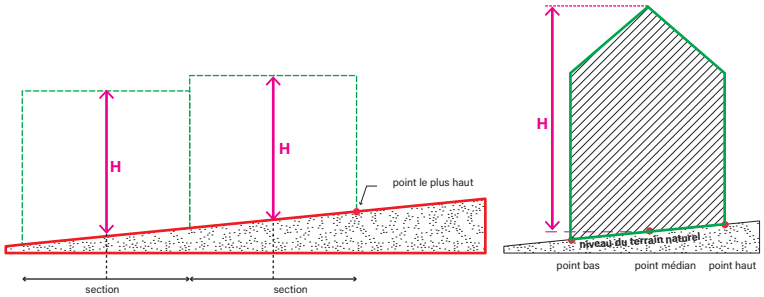


schéma n°1

4.2.3.2. En outre, le dépassement des hauteurs réglementées peut être autorisé dans les cas suivants :
- en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre, d'une rénovation, d'un changement de destination* ou d'une réhabilitation jusqu'à une hauteur* équivalente à celle du bâtiment* existant à la date d'approbation du présent document ;
- ou en cas d'extension* d'un bâtiment* existant à la date d'approbation du présent document et ayant une hauteur* supérieure à celle autorisée.

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (schéma n°M)

4.3.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

4.3.1.1. Les constructions ou installations nouvelles, à l'exception des annexes, peuvent être édifiées :
- **à l'alignement* des voies, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, et emprises publiques* ou de la limite qui s'y substitue** (cf. schéma n°2) ;
- **ou en recul des voies, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, et emprises publiques* ou de la limite qui s'y substitue avec une distance de recul* ou marge d'isolement qui ne peut être inférieure à 5,00 mètres** de l'alignement* des voies et emprises publiques* ou de la limite qui s'y substitue (cf. schéma n°2).

4.3.1.2. En cas d'implantation en recul des constructions ou installations nouvelles dans les conditions définies à l'article 4.3.1.1., il est demandé que **l'alignement* soit restitué**

par le biais d'un mur de clôture dans les conditions fixées à l'article 5.6. (cf. schéma n°3). Par ailleurs, les surfaces libres situées dans la marge de recul* doivent être majoritairement végétalisées hors accès* des véhicules et piétons.

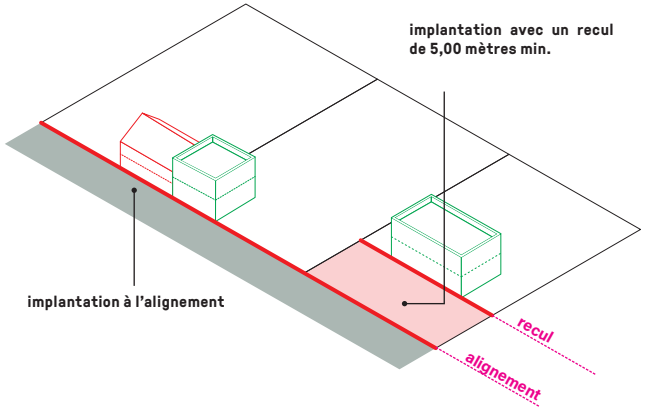


schéma n°2

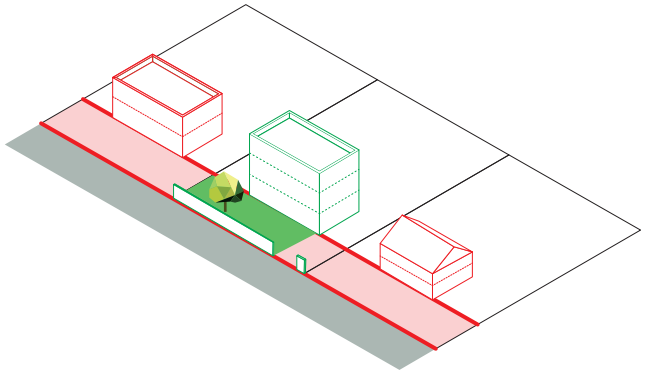


schéma n°3

4.2.1.3. L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif*.

4.3.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

En cas d'impossibilités techniques, architecturales ou d'intégration dans le site dûment justifiées, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale 4.3.1. **peuvent être exceptionnellement** autorisées ou imposées dans les cas suivants (cf. schémas n°4 et n°5) :

4.3.2.1. **Pour le respect d'une harmonie d'ensemble**, lorsque l'ordonnancement* des constructions voisines diffère de la règle générale.

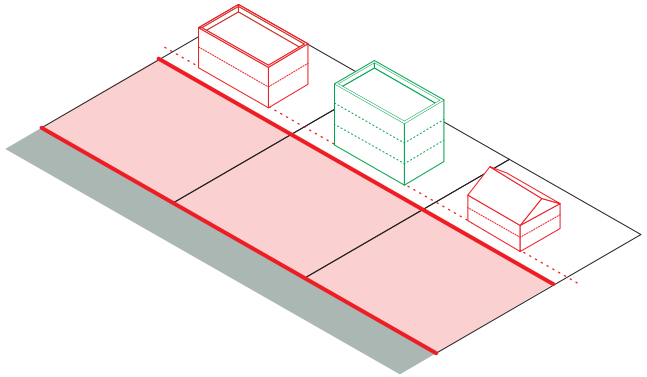


schéma n°4

4.3.2.2. Lorsque l'implantation ou l'extension* d'une construction (aménagement, surélévation ou agrandissement d'une construction existante) se fait en continuité d'un corps de bâtiment* principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain* ou sur un terrain* contigu*.

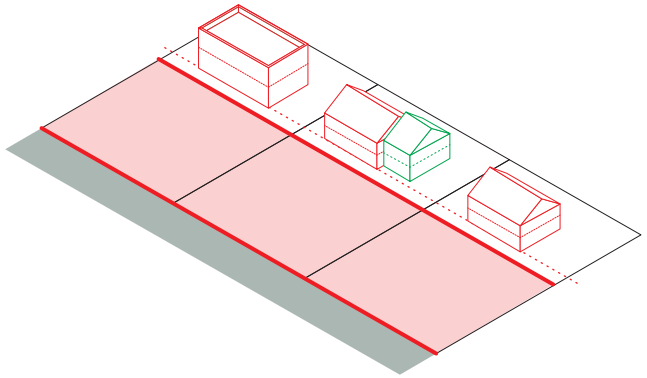


schéma n°5

4.3.2.3. Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment* (ascenseur, escaliers ...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables.

4.3.2.4. Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti classé, inscrit ou identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

4.3.2.5. En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain* (parcelles en angle de deux voies ou plus, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, ...).

4.3.2.6. Pour assurer la continuité de la végétation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants.

4.3.2.7. Pour l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif*.

4.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES (schéma n°J et n°N)

4.4.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

4.4.1.1. Les constructions et installations nouvelles peuvent être édifiées :

- **sur une ou plusieurs limites séparatives* latérales** (cf. schéma n°6) ;
- **ou en retrait.** Dans ce cas, le retrait doit **être égal à 3,00 mètres minimum ou 2,50 mètres dans la continuité du bâti existant dans le cas d'une façade* aveugle et à 6,00 mètres minimum dans le cas d'une façade* comportant des baies*** (cf. schéma n°6).

4.4.1.2. Les constructions et installations nouvelles, y compris les annexes et locaux accessoires, doivent s'implanter **en retrait de 6,00 mètres minimum par rapport à la limite séparative de fond de parcelle** (cf. schéma n°7) à l'exception des seuls abris de jardin, dont la surface est inférieure à 8m² qui peuvent être acceptés dans cette marge de retrait.

4.4.1.3. L'implantation des piscines non couvertes doivent respecter un retrait minimum de 2,00 mètres à partir des limites séparatives*, calculé par rapport au bord intérieur de la paroi du bassin.

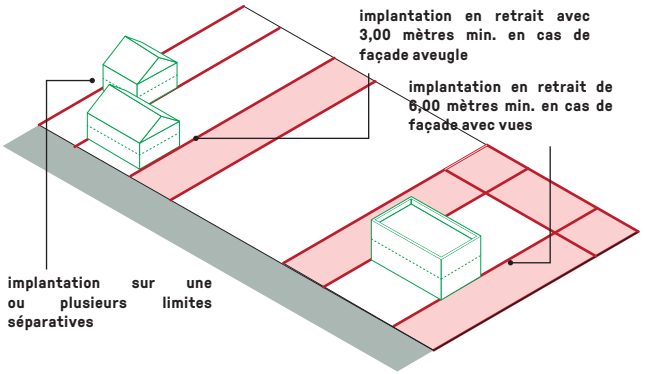


schéma n°6

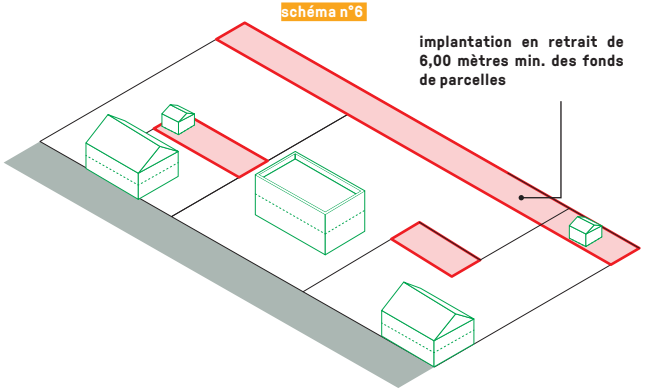


schéma n°7

4.4.1.4. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif*.

4.4.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.4.2.1. Nonobstant les règles de l'article 4.4.1. et pour des raisons d'ordonnancement* architectural et d'harmonie, lorsque la construction intègre une séquence déjà bâtie, il sera tenu compte de l'implantation des constructions sur les parcelles contiguës*. Les autorités compétentes peuvent alors imposer l'implantation de la construction projetée dans le prolongement* des constructions voisines existantes au moment de l'approbation du PLU.

4.4.2.2. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif*.

4.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MÊME PROPRIÉTÉ (schéma n°E)

4.5.1. Dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur une même unité foncière ou dans le cas de l'application d'une servitude de cour commune, **la distance minimale séparant les constructions non contiguës* sur une même unité foncière doit être égale** (cf. schéma n°8):

- **à 4,00 mètres, entre façades* aveugles** ;
- **à la hauteur* de la façade*** (D=H) ou partie de la façade* la plus haute, **avec un minimum de 8,00 mètres, à l'exception des annexes,** dans les autres cas.

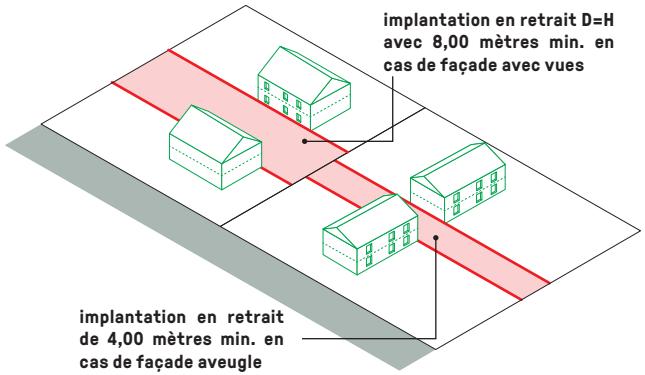


schéma n°8

4.5.2. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif*.

ARTICLE 1AUA.5 QUALITÉS URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

5.1. OBJECTIFS QUALITATIFS GÉNÉRAUX

5.1.1. Conformément à l'article R.111-26 du code de l'urbanisme, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. ***Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.***

5.1.2. Conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, ***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.***

5.1.3. Les constructions et/ou installations de toute nature doivent être conçues de façon à :

- s'insérer dans leurs abords ;
- et participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine, dans le respect de la trame initiale ;
- et permettre la conservation et la mise en valeur des éléments ayant une valeur patrimoniale.

5.1.4. Les règles et objectifs qualitatifs édictés concernent les bâtiments* d'habitation neufs ou anciens ainsi que leurs annexes* qui doivent être traités en harmonie avec la construction principale. Par ailleurs, les travaux sur les bâtiments* existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale initiale.

5.1.5. Toute nouvelle construction ou amélioration doit conserver le style et le rythme architectural des bâtiments* anciens existants sur le secteur.

5.1.6. Les différents murs d'un bâtiment*, y compris des annexes*, visibles ou non depuis la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

5.1.7. D'une manière générale, tout pastiche régional et autres imitations sont proscrits.

5.1.8. Tout projet de construction présentant une architecture innovante et ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

5.2. VOLUMES

5.2.1. Les constructions et installations nouvelles doivent s'intégrer à la volumétrie

générale du quartier dans lequel elles s'insèrent en respectant les principes généraux concernant la toiture, l'aspect, les murs extérieurs et les ouvertures. Ainsi, il est demandé aux pétitionnaires de prêter une attention aux implantations et aux types traditionnels de la commune, constitutifs de sa forme urbaine et de son identité.

5.2.2. Les constructions, extensions*, annexes* et installations, de quelques natures qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments* existants et le site de façon harmonieuse.

5.2.3. Toute construction et installation nouvelle doit respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble.

5.3. MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

5.3.1. Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades* et les pignons des constructions.

5.3.2. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension*, une annexe*, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures* et aux toitures. La jonction des façades* avec les bâtiments* contigus* doit être effectuée avec soin.

5.3.3. La couleur des façades* ne doit pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence. Les tons doivent être choisis dans les tonalités de matériaux naturels et en fonction de l'environnement architectural existant. Tous les tons se référant aux couleurs de matériaux naturels sont recommandés, de préférence les tons clairs. Aussi, les couleurs vives ou criardes, y compris sur les menuiseries extérieures, ne sont pas recommandées.

5.4. TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

5.4.1. Les combles* et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

5.4.2. En cas de toitures à pente, celles-ci doivent être composées de couleurs et de matériaux non réfléchissants. Les toitures doivent être recouvertes de matériaux d'aspect tuiles de type vieilli ou ardoises ou de tout autre types de matériaux similaires d'aspect et de pose.

5.4.3. Les toitures des extensions et annexes situés en prolongement des bâtiments principaux devront respecter une harmonie d'ensemble.

5.4.4. L'emploi de matériaux d'aspect ondulé tels que tôles plastiques, plaques en fibrociment est interdit.

5.4.5. L'éclairement éventuel des combles*, par de nouvelles ouvertures en façade* sur rue, peut être assuré par des ouvertures en lucarnes ou des ouvertures intégrées dans le plan des versants de toiture tels que châssis de toit.

5.4.6. La pose de châssis de toit et de capteur solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade*, de la recherche d'une intégration du plan de toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations (proportions, dimensions limitées).

5.4.7. Les toits terrasses sont autorisés dans la mesure où ils sont fonctionnalisés en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :
- exploitations d'énergies renouvelables ;
- ou agriculture urbaine ;
- ou végétalisation dans un objectif écologique ;
- ou récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

5.4.8. Les toits terrasses sont autorisés pour les équipements publics et / ou d'intérêt collectif.

5.5. OUVERTURES DE FAÇADES

5.5.1. À l'exception des bâtiments* à destination de commerces, de bureaux et d'activités, les ouvertures visibles depuis l'espace public doivent impérativement être plus hautes que larges (hauteur* comprise entre 1,5 et 2,5 fois la largeur), à l'exception des fenêtres des combles* qui peuvent avoir une forme carrée.

5.5.2. Les ouvertures doivent être alignées entre elles sur un axe horizontal au niveau du linteau et s'intégrer, en cas d'étage, dans un ordonnancement* vertical entre les différents niveaux de la construction.

5.5.3. La pose de coffrets de volets roulants à l'extérieur de la menuiserie doit être intégrée à la maçonnerie sans débord, dans l'alignement de la façade. En cas d'impossibilité, la pose de coffrets roulants à l'extérieur est autorisée à condition qu'ils soient masqués par des dispositifs tels que les lambrequins.

5.5.4. Les menuiseries extérieures doivent privilégier les volets pleins ou persiennés d'aspect bois, peint ou brut.

5.6. CLÔTURES

5.6.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

5.6.1.1. En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 3 mai 2011, les clôtures* sur toutes les voies sont soumises à Déclaration Préalable.

5.6.1.2. Les clôtures* et l'aspect extérieur des façades* doivent éviter toute rupture avec les matériaux environnants. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (type briques creuses, parpaings, agglo, etc.) est interdit. Sont interdits les clôtures* présentant les aspects suivants : type plaques de béton préfabriquées pleines ou perforées, les éléments rapportés tels que les clôtures* type bâche tendue, brandes, canisses, plaques ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques, haies végétales artificielles.

5.6.1.3. Les coffrets, compteurs, boites à lettres et autres dispositifs liés à la desserte des réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade* ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré dès la conception de la clôture de façon harmonieuse par rapport aux constructions.

5.6.1.4. Une hauteur* différente peut être autorisée ou imposée :
- pour des motifs de sécurité (angle de deux voies ou plus),
- pour s'intégrer aux hauteurs des clôtures* voisines existantes et ce, dans un objectif de préservation de l'harmonie de séquence,
- pour les équipements publics et / ou d'intérêt collectif.

5.6.1.5. Les pétitionnaires doivent mettre en œuvre des solutions techniques visant à ne pas entraver les continuités écologiques (circulation de certaines espèces animales). Aussi, il est demandé aux pétitionnaires de mettre en œuvre des clôtures ayant une certaine perméabilité et ce, dans un objectif d'amélioration de la biodiversité et de limitation des risques naturels. Lesdits passages doivent prendre la forme d'ouvertures de dimension 15cm x 15 cm, placées en pied de clôture par tranche de 10 mètres de linéaires de murs entamés.

5.6.1.6. Les clôtures*, haies, plantations ne doivent pas faire obstacles à l'écoulement des eaux et ne pas restreindre, le cas échéant, le champ d'inondation des crues.

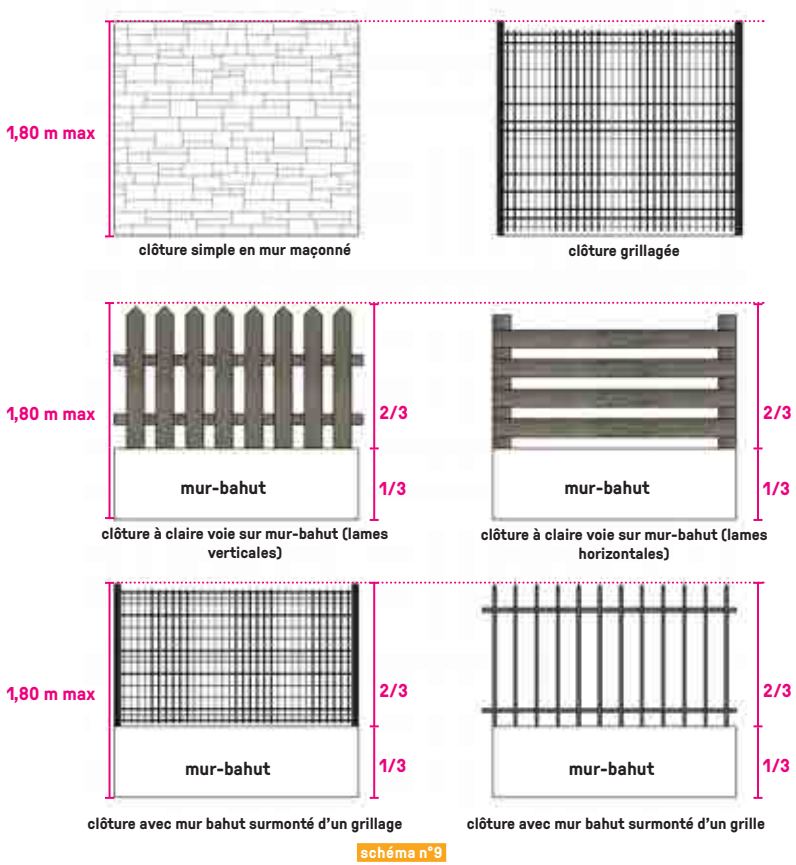
5.6.1.7. Les murs de clôture anciens en pierre, identifiés au plan de zonage conformément à l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent être préservés dans la mesure du possible, voire réhabilités. En ce cas, une réhabilitation avec des matériaux compatibles doit être opérée.

5.6.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES EN LIMITES DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

5.6.2.1. Les clôtures* et portails doivent présenter des formes simples et avoir une hauteur* comprise entre 1,50 et 1,80 mètres.

5.6.2.2. Les portails doivent être implantés en retrait de 2,50 mètres par rapport à l'alignement* des voies et emprises publiques* ou de la limite qui s'y substitue. Les portes, portails d'accès* et portillons lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures*, doivent s'harmoniser avec celles-ci, notamment en termes de hauteur*. Dans ce cadre, le bois plein peint ou serrurerie avec grille en partie haute doivent être privilégiés.

5.6.2.3. Les clôtures* doivent être réalisées selon l'une des typologies suivantes (cf. schéma n°9) :
- clôtures* en mur plein en maçonnerie traditionnelle,
- ou clôtures* grillagées doublées d'une haie végétale,
- ou clôtures* végétales sans aucune partie maçonnée autre qu'un mur-bahut* composées de 2/3 de clôtures et 1/3 de muret dont la hauteur* est limitée à 0,60 mètre,
- ou sous la forme d'un mur-bahut* d'une hauteur* maximale de 0,60 mètre, surmonté d'une grille de type barreaudage métallique ou de lisses horizontales.



5.6.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES EN LIMITES SÉPARATIVES

5.6.3.1. Les clôtures* entre voisins ne peuvent excéder 1,80 mètres en tout point mesurés à partir du terrain* naturel. Elle peuvent être réalisées en éléments pleins ou à claire-voie doublée d'une haie végétale.

5.7. LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

5.7.1. Cf. Titre 2.

5.8. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLU

5.8.1. Cf. Titre 2.

5.9. OBJECTIFS QUALITATIFS ET RÈGLES CONCERNANT LES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI À PROTÉGER

5.9.1. Cf. Titre 2.

5.10. FAÇADES COMMERCIALES

5.10.1. Cf. Titre 2.

5.11. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

5.11.1. Cf. Titre 2.

ARTICLE 1AUA.6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

6.1.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

6.1.1.1. Les plantations existantes présentant un intérêt paysager notable (tel que arbres de haute tige*) doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou dev sécurité.

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

6.1.1.3. L'ensemble des règles édictées ci-après ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages, travaux et aménagements liés aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif*.

6.1.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS

6.1.2.1. **En zone 1AUa, 30% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces libres décomposés comme suit :**

- 10% minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre* (PLT) ;
- plus 20% minimum de la surface de l'unité foncière en espaces verts* complémentaires. L'étendue de la surface des espaces verts* complémentaires correspond au coefficient de biotope de surface*.

6.1.3. PLANTATIONS

6.1.3.1. Cf. Titre 2.

6.2. ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE OU PAYSAGER INVENTORIÉS AU TITRE DES ARTICLES L.151-23 ET L.113-1 DU CODE DE L'URBANISME

6.2.1. Cf. Titre 2.

6.3. DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

6.3.1. Cf. Titre 2.

ARTICLE 1AUA.7 STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES

7.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

7.1.1. Le stationnement* des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions, installations, ouvrages et exploitations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes ni présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques.

7.1.2. Pour rappel, le stationnement* doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes de stationnement* pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.

7.1.3. Les normes fixées au paragraphe 7.3. doivent être appliquées selon les modalités suivantes :

- le calcul des obligations de stationnement* suivant les règles définies dans le tableau ci-après doit être arrondi à l'entier supérieur.
- dans le cadre d'un permis groupé ou d'un lotissement, il peut être satisfait aux besoins en stationnement* de l'ensemble de l'opération sous forme d'un parc de stationnement* commun détaché des parcelles issues de la division du terrain* en lots.
- lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement* doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune de ces destinations et appliqué à leur surface de plancher respective.
- les besoins en stationnement* des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées au paragraphe 7.3. doivent être calculées en fonction des normes auxquelles ils sont les plus directement assimilables.

7.1.4. Les normes exigibles en termes de stationnement* concernent toute opération de construction, de division de bâti existant, de changement de destination*.

7.1.5. Les rampes d'accès* aux aires de stationnement* en sous-sol ne doivent pas entrainer de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les 5 premiers mètres, ne doit pas excéder 5%, sauf impossibilité technique notoire dûment justifiée.

7.1.6. Conformément à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut satisfaire aux obligations résultant du règlement du PLU, 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.

7.1.7. Les aires de stationnement* prévues dans le cadre du projet doivent favoriser l'emploi de matériaux non imperméabilisant.

7.2. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLU

7.2.1. CAS POUR LES EXTENSIONS ET LES SURÉLÉVATIONS

7.2.1.1. Pour les extensions* et/ou surélévations créant plus de 40 m² de surface de

plancher, le nombre de places de stationnement* est déterminée au regard de la nouvelle superficie de construction.

7.2.2. CAS POUR LES CHANGEMENTS DE DESTINATION OU LES DIVISIONS

7.2.2.1. En cas de changement de destination* à usage d'habitat, il est demandé 1 place de stationnement* par logement.

7.2.2.2. En cas de division d'un bâtiment* en vue de créer plusieurs logements, il est demandé 1 place par logement créé.

7.2.3. CAS POUR LES TRAVAUX DE RÉHABILITATION

7.2.3.1. Aucune place de stationnement* n'est requise, même dans le cas d'une augmentation de la surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant et qu'ils ne créent pas de logement supplémentaire.

7.3. STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES

7.3.1. Les espaces à réserver dans les opérations de construction neuve doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement* des véhicules selon les normes définies à l'article DG16, Stationnement*.

Destinations	Nombre d'emplacements minimum
HABITATION	Il est exigé : ▪ conformément à l'article L.151-36 du code de l'urbanisme, **1 place couverte par logement à moins de 500 mètres** d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre dès lors que la qualité de desserte le permet. ▪ au-delà du rayon de 500 mètres : – **1 place couverte par logement dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 60 m² ;** – **1,5 place par logement dont la surface de plancher est supérieure à 60 m².** ▪ 10% de places supplémentaires doivent être réservés pour l'usage des visiteurs dans les opérations de plus de 10 logements. ▪ Il n'est exigé la réalisation que de **1 place de stationnement* par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt de l'État**.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Il est exigé : a°) pour l'artisanat, le commerce de détail et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : 1 place par tranche de 55 m² de surface plancher b°) pour la restauration : 1 place par tranche de 80 m² de surface plancher de restauration c°) pour l'hébergement hôtelier et touristique : 1 place par chambre
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	a°) pour le bureau : 1 place par tranche de 55 m² de surface de plancher
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	La délivrance d'un permis de construire pour un équipement d'intérêt public et/ou services publics est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement*, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

7.3.2. Pour les commerces et activités artisanales situés sur les linéaires de commerces et d'artisanat repérés aux documents graphiques, aucune norme de stationnement* n'est exigée.

7.4. STATIONNEMENT DES CYCLES

7.4.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

7.4.1.1. Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement* des vélos et des poussettes, conformément aux normes minimales figurant dans le tableau ci-après.

Destinations	Nombre d'emplacements minimum
POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION	Il est exigé : ▪ 0,75 m² minimum par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales ; ▪ 1,50 m² minimum par logement pour les logements de plus de 2 pièces ; ▪ dans le cas d'habitat collectif, la superficie minimale exigée est de 3 m².
POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES À UN AUTRE USAGE	▪ bureaux : 1,5 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher ▪ artisanat, commerces de détail et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle de plus de 500 m² de surface plancher : 1 place pour 10 employés
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Le stationnement* des cycles doit être adapté en fonction de l'importance, des usages et des besoins du projet. ▪ Ecoles élémentaires : 1 place pour 12 élèves

7.4.2. RÉALISATION DES EMPLACEMENTS POUR LES CYCLES

7.4.2.1. Les espaces aménagés pour le stationnement* des vélos et poussettes doivent être facilement accessibles depuis l'espace public et préférentiellement de plain-pied et intégrés au volume de la construction.

7.4.2.2. Sous réserve de justifications particulières liées à la configuration et à la taille des parcelles ou de toutes autres dispositions relatives à la mixité des fonctions et à l'animation des rez-de-chaussée, il peut être admis de réaliser, pour tout ou partie, les emplacements pour cycles :

- au sein des espaces extérieurs des constructions, à condition d'être couverts et de disposer des équipements adaptés,
- au sein des aires de stationnement* des véhicules motorisés, lorsque les emplacements sont clos et couverts (boxes) et disposent d'une surface suffisante pour le stationnement* commun des véhicules motorisés et des cycles.

SECTION III
ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE 1AUA.8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

8.1. Cf. Titre 2.

ARTICLE 1AUA.9 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

9.1. Cf. Titre 2.

ZONE 1AUB

ZONE À URBANISER **À VOCATION PRINCIPALE D'ÉQUIPEMENT PUBLIC**

La zone 1AUb correspond au secteur destiné à être ouvert à l'urbanisation à échéance du présent Plan Local d'urbanisme. Les zones à urbaniser peuvent être ouvertes à l'urbanisation sous réserve de la capacité suffisante des voies ouvertes à la circulation publique et des réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, de l'assainissement existant à sa périphérie immédiate. La zone comprend un secteur à vocation principale d'équipement public situé au carrefour de la rue des Lacs et de l'avenue de l'Europe.

La zone est concernée par une orientation d'aménagement et de programmation portée dans le dossier conformément à l'article L.151-7 du code de l'urbanisme (pièce n°3). Les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Selon le principe de prévention, en sus de la réglementation, la zone 1AUb est soumise aux **prescriptions complémentaires du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) de la Vallée de la Seine de Samoreau à Nandy** approuvé par arrêté préfectoral n°02 DAI 1 URB 182 du 31 décembre 2002. Conformément à l'article L.562-4 du code de l'environnement, le PPRN vaut Servitude d'Utilité Publique (SUP). Aussi et de manière générale, à l'intérieur des périmètres soumis à des risques d'inondation figurés au plan des SUP et/ou d'aléas de retrait-gonflement des argiles, les occupations du sol doivent, pour être autorisées, satisfaire à la fois aux dispositions courantes des règles de la zone 1AU du présent règlement et aux prescriptions particulières établies par le zonage et le règlement du PPRN annexés au dossier du PLU au titre des annexes.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait que dans les secteurs d'aléa fort et moyen relatif au retrait-gonflement des argiles, une étude de sol est obligatoire.

En outre, la zone 1AUb est concernée par le classement des voies au titre de l'arrêté préfectoral n°99 DAI 1 CV 048 du 12 mars 1999, qui impose une étude acoustique en cas de projet.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

SECTION I
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE 1AUB.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

Conformément à l'article R.151-30 du code de l'urbanisme, pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire certaines destinations et sous-destinations, usages des sols et activités.

1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

Nota : Les destinations et sous-destinations interdites sont indiquées dans le tableau ci-contre de la manière suivante ■. Les destinations et sous-destinations autorisées sont indiquées ci-contre de la manière suivante ■. Les destinations et sous-destinations admises sous conditions sont indiquées ci-contre de la manière suivante ■ **(cf. article 1AUb.2).**

1.1.1. Dans les zones 1AUb du Plan Local d'Urbanisme **sont interdites** les destinations et sous-destinations définies dans le tableau ci-contre :

1.1.2. Toute construction, installation, ouvrage, travaux et aménagements à moins de 5,00 mètres des Espaces Boisés Classés portés aux documents graphiques.

DESTINATIONS/sous-destination	AUTORISÉES	ADMISES SOUS CONDITIONS	INTERDITES
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE			
Exploitation agricole			■
Exploitation forestière			■
HABITATION			
Logement	■		
Hébergement	■		
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail		■	
Restauration		■	
Commerce de gros			■
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		■	
Hôtels		■	
Autres hébergements touristiques		■	
Cinéma		■	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES			
Industrie			■
Entrepôt			■
Bureau		■	
Centre de congrès et d'exposition			■
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	■		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	■		
Établissements d'enseignement	■		
Établissements de santé et d'actions sociales	■		
Salle d'art et de spectacles	■		
Équipements sportifs	■		
Autres équipements recevant du public	■		

1.2. USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

1.2.1. Dans les zones 1AUb du Plan Local d'Urbanisme **sont interdits les usages des sols**

et activités suivants :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les affouillements*, exhaussements* des sols en dehors de ceux autorisés à l'article 1AUb.2 ;
- les décharges, les dépôts et autres stockages de quelle nature que ce soit, dès lors qu'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement* à l'exception de celles autorisées à l'article 1AUb.2 ;
- l'ouverture de terrains de camping et de caravaning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers ;
- le stationnement* de caravanes quelle que soit la durée.

ARTICLE 1AUB.2 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1. Les activités d'artisanat et de commerce de détail sont autorisées à la condition qu'elles soient compatibles avec les caractéristiques du tissu résidentiel et qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières.

2.2. Les activités de restauration, les activités de services avec accueil de clientèle, les hôtels et autres hébergements touristiques sont autorisés à condition que ces activités soient compatibles avec le tissu résidentiel dans lequel elles s'inscrivent, qu'elles soient conformes aux règles et normes en vigueur.

2.3. Les bureaux sont autorisés à condition que ces activités soient compatibles avec le tissu résidentiel dans lequel elles s'inscrivent, qu'elles soient conformes aux règles et normes en vigueur.

2.4. Les cinémas sont autorisés à la condition qu'ils soient compatibles avec les caractéristiques du tissu résidentiel et qu'ils ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières.

2.5. La création, l'extension*, et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition :

- qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec le caractère à dominante résidentielle de la zone,
- et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (livraison, bruit, incendie, explosion,...) et aggravation des conditions de circulation,
- et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

2.6. Les affouillements* et exhaussements* de sol sont autorisés à condition que leurs réalisations soient liées :

- à des constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif* ;
- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
- à des aménagements paysagers ;
- à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;
- à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
- à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
- ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage.

2.7. Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles sont compatibles avec les conditions et termes fixés dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation tels que présentés dans la pièce n°3 du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 1AUB.3 CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE DE L'HABITAT

3.1. MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT

3.1.1. Sans objet.

3.2. MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE

3.2.1. Cf. Titre 2.

SECTION II
CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

ARTICLE 1AUB.4 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1. EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE (schéma n°F)

4.1.1. **En zone 1AUb**, l'emprise au sol* de toute construction **ne peut excéder 50% de la surface de l'emprise foncière totale**.

4.1.2. L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif*.

4.2. HAUTEUR* MAXIMALE AUTORISÉE (schéma n°B et n°I)

4.2.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

4.2.1.1. Les éléments suivants **ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur* maximale** autorisée :
- les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ou à la lutte contre les îlots de chaleur urbains*,
- les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques.

4.2.1.2. **Il n'est pas fixé de hauteur* pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif***.

4.2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUB

4.2.2.1. La hauteur* maximale de toute construction, à l'exception des annexes*, **ne peut excéder 9 mètres**.

4.2.2.2. La hauteur* maximale des constructions annexes* est **limitée à 4,00 mètres**.

4.2.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.2.3.1. Dans le cas de terrains en pente*, les façades* des constructions projetées sont divisées en section de 30,00 mètres maximum. La cote de hauteur* de chaque section est calculée au point médian de chacune des sections (cf. schéma n°1).

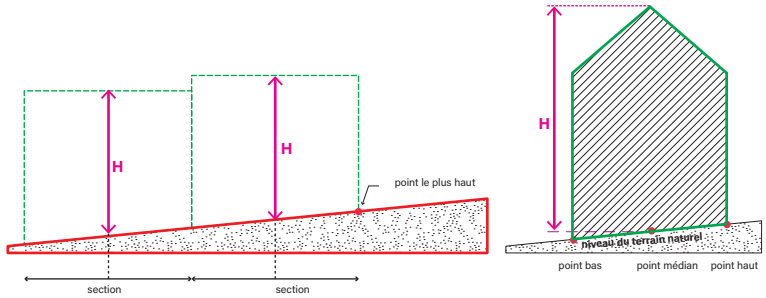


schéma n°1

4.2.4.2. En outre, le dépassement des hauteurs* réglementées peut être autorisé dans les cas suivants :
- en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre, d'une rénovation, d'un changement de destination* ou d'une réhabilitation jusqu'à une hauteur* équivalente à celle du bâtiment* existant à la date d'approbation du présent document ;
- ou en cas d'extension* d'un bâtiment* existant à la date d'approbation du présent document et ayant une hauteur* supérieure à celle autorisée.

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (schéma n°M)

4.3.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

4.3.1.1. Les constructions ou installations nouvelles, à l'exception des annexes, doivent être édifiées **en retrait de 3,00 mètres minimum des voies, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, et emprises publiques* ou de la limite qui s'y substitue.** (cf. schéma n°2).

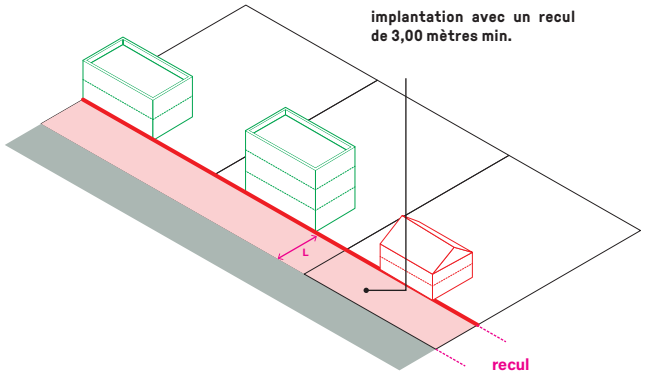


schéma n°2

4.3.1.2. L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif*.

4.3.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

En cas d'impossibilités techniques, architecturales ou d'intégration dans le site dûment justifiées, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale 4.3.1. peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants (cf. schémas n°3 et n°4) :

4.3.2.1. **Pour le respect d'une harmonie d'ensemble**, lorsque l'ordonnancement* des constructions voisines diffère de la règle générale.

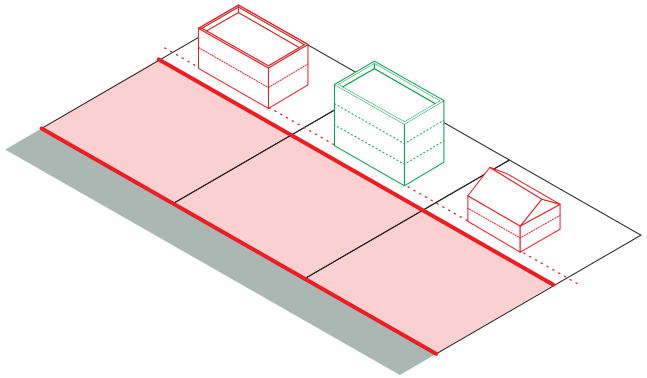


schéma n°3

4.3.2.2. Lorsque l'implantation ou l'extension* d'une construction (aménagement, surélévation ou agrandissement d'une construction existante) se fait en continuité d'un corps de bâtiment* principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain* ou sur un terrain* contigu*.

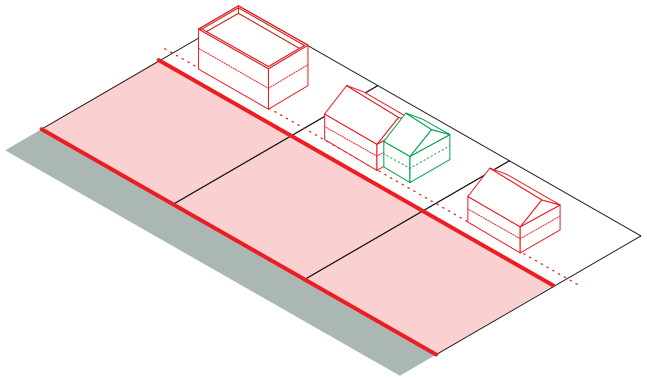


schéma n°4

4.3.2.3. Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment* (ascenseur, escaliers ...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables.

4.3.2.4. Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti classé, inscrit ou identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-

19 du Code de l'Urbanisme.

4.3.2.5. En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain* (parcelles en angle de deux voies ou plus, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, ...).

4.3.2.6. Pour assurer la continuité de la végétation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants.

4.3.2.7. Pour l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif◊.

4.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES (schéma n°J et n°N)

4.4.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

4.4.1.1. Les constructions et installations nouvelles peuvent être édifiées :

- **sur une ou plusieurs limites séparatives* latérales** (cf. schéma n°5) ;
- **ou en retrait.** Dans ce cas, le retrait doit **être égal à 3,00 mètres minimum dans le cas d'une façade* aveugle et à 6,00 mètres minimum dans le cas d'une façade* comportant des baies*** (cf. schéma n°5).

4.4.1.2. Les constructions et installations nouvelles, y compris les annexes et locaux accessoires, doivent s'implanter **en retrait de 6,00 mètres minimum par rapport à la limite séparative de fond de parcelle** (cf. schéma n°6) à l'exception des seuls abris de jardin, dont la surface est inférieure à 8m² qui peuvent être acceptés dans cette marge de retrait.

4.4.1.3. L'implantation des piscines non couvertes doivent respecter un retrait minimum de 2,00 mètres à partir des limites séparatives*, calculé par rapport au bord intérieur de la paroi du bassin.

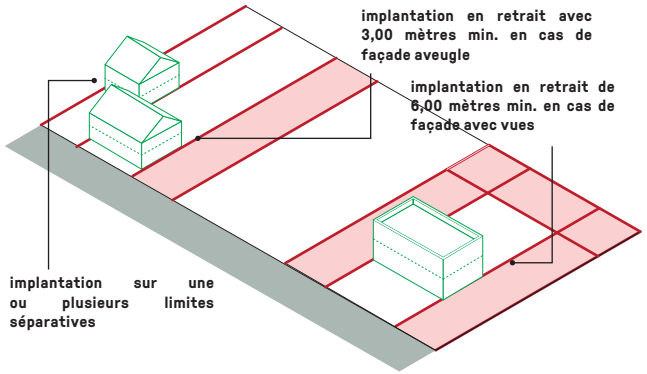


schéma n°5

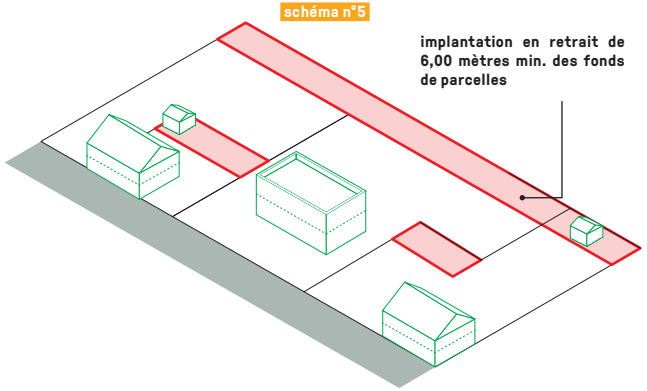


schéma n°6

4.4.1.4. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif*.

4.4.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.4.2.1. Nonobstant les règles de l'article 4.4.1. et pour des raisons d'ordonnancement* architectural et d'harmonie, lorsque la construction intègre une séquence déjà bâtie, il sera tenu compte de l'implantation des constructions sur les parcelles contiguës*. Les autorités compétentes peuvent alors imposer l'implantation de la construction projetée dans le prolongement* des constructions voisines existantes au moment de l'approbation du PLU.

4.4.2.2. Les bâtiments* existants à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension* dans le prolongement des murs existants.

4.4.2.3. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif*.

4.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MÊME PROPRIÉTÉ (schéma n°E)

4.5.1. Dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur une même unité foncière ou dans le cas de l'application d'une servitude de cour commune, **la distance minimale séparant les constructions non contiguës* sur une même unité foncière doit être égale à 4,00 mètres** (cf. schéma n°7).

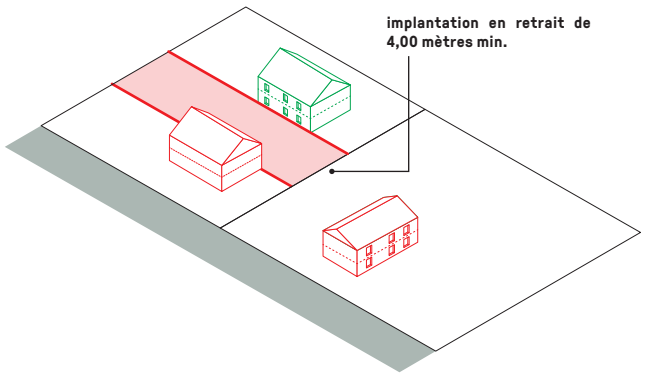


schéma n°7

4.5.2. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif*.

ARTICLE 1AUB.5 QUALITÉS URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

5.1. OBJECTIFS QUALITATIFS GÉNÉRAUX

5.1.1. Conformément à l'article R.111-26 du code de l'urbanisme, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. ***Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.***

5.1.2. Conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, ***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.***

5.1.3. Les constructions et/ou installations de toute nature doivent être conçues de façon à :
- s'insérer dans leurs abords ;
- et participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine, dans le respect de la trame initiale ;
- et permettre la conservation et la mise en valeur des éléments ayant une valeur patrimoniale.

5.1.4. Les règles et objectifs qualitatifs édictés concernent les bâtiments* d'habitation neufs ou anciens ainsi que leurs annexes* qui doivent être traités en harmonie avec la construction principale. Par ailleurs, les travaux sur les bâtiments* existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale initiale.

5.1.5. Toute nouvelle construction ou amélioration doit conserver le style et le rythme architectural des bâtiments* anciens existants sur le secteur.

5.1.6. Les différents murs d'un bâtiment*, y compris des annexes*, visibles ou non depuis la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

5.1.7. D'une manière générale, tout pastiche régional et autres imitations sont proscrits.

5.1.8. Tout projet de construction présentant une architecture innovante et ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

5.2. VOLUMES

5.2.1. Les constructions et installations nouvelles doivent s'intégrer à la volumétrie générale du quartier dans lequel elles s'insèrent en respectant les principes généraux concernant la toiture, l'aspect, les murs extérieurs et les ouvertures.

5.2.2. Les constructions, extensions*, annexes* et installations, de quelques natures qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments* existants et le site de façon harmonieuse.

5.2.3. Toute construction et installation nouvelle doit respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble.

5.3. MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

5.3.1. Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades* et les pignons des constructions.

5.3.2. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension*, une annexe*, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures* et aux toitures. La jonction des façades* avec les bâtiments* contigus* doit être effectuée avec soin.

5.3.3. La couleur des façades* ne doit pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence. Les tons doivent être choisis dans les tonalités de matériaux naturels et en fonction de l'environnement architectural existant. Tous les tons se référant aux couleurs de matériaux naturels sont recommandés, de préférence les tons clairs. Aussi, les couleurs vives ou criardes, y compris sur les menuiseries extérieures, ne sont pas recommandées.

5.4. TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

5.4.1. Les combles* et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

5.4.2. En cas de toitures à pente, celles-ci doivent être composées de couleurs et de matériaux non réfléchissants. Les toitures doivent être recouvertes de matériaux d'aspect tuiles de type vieilli ou ardoises ou de tout autre types de matériaux similaires d'aspect et de pose.

5.4.3. Les toitures des extensions et annexes situés en prolongement des bâtiments principaux devront respecter une harmonie d'ensemble.

5.4.4. L'emploi de matériaux d'aspect ondulé tels que tôles plastiques, plaques en fibrociment est interdit.

5.4.5. L'éclairement éventuel des combles*, par de nouvelles ouvertures en façade* sur rue, peut être assuré par des ouvertures en lucarnes ou des ouvertures intégrées dans le plan des versants de toiture tels que châssis de toit.

5.4.6. La pose de châssis de toit et de capteur solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade*, de la recherche d'une intégration du plan de toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations (proportions, dimensions limitées).

5.4.7. Les toits terrasses sont autorisés dans la mesure où ils sont fonctionnalisés en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :
- exploitations d'énergies renouvelables ;
- ou agriculture urbaine ;
- ou végétalisation dans un objectif écologique ;
- ou récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

5.4.8. Les toits terrasses sont autorisés pour les équipements publics et / ou d'intérêt collectif.

5.5. OUVERTURES DE FAÇADES

5.5.1. À l'exception des bâtiments* à destination de commerces, de bureaux et d'activités, les ouvertures visibles depuis l'espace public doivent impérativement être plus hautes que larges (hauteur* comprise entre 1,5 et 2,5 fois la largeur), à l'exception des fenêtres des combles* qui peuvent avoir une forme carrée.

5.5.2. Les ouvertures doivent être alignées entre elles sur un axe horizontal au niveau du linteau et s'intégrer, en cas d'étage, dans un ordonnancement* vertical entre les différents niveaux de la construction.

5.5.3. La pose de coffrets de volets roulants à l'extérieur de la menuiserie doit être intégrée à la maçonnerie. En cas d'impossibilité, la pose de coffrets roulants à l'extérieur est autorisée à condition qu'ils soient masqués par des dispositifs tels que les lambrequins.

5.5.4. Les menuiseries extérieures doivent privilégier les volets pleins ou persiennés d'aspect bois, peint ou brut.

5.5.5. Les dispositions concernant les ouvertures de façades ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif*.

5.6. CLÔTURES

5.6.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

5.6.1.1. En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 3 mai 2011, les clôtures* sur toutes les voies sont soumises à Déclaration Préalable.

5.6.1.2. Les clôtures* et l'aspect extérieur des façades* doivent éviter toute rupture avec les matériaux environnants. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (type briques creuses, parpaings, agglo, etc.) est interdit. Sont interdits les clôtures* présentant les aspects suivants : type plaques de béton préfabriquées pleines ou perforées, les éléments rapportés tels que les clôtures* type bâche tendue, brandes, canisses, plaques ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques, haies végétales artificielles.

5.6.1.3. Les coffrets, compteurs, boites à lettres et autres dispositifs liés à la desserte des réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade* ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré dès la conception de la clôture de façon harmonieuse par rapport aux constructions.

5.6.1.4. Une hauteur* différente peut être autorisée ou imposée :
- pour des motifs de sécurité (angle de deux voies ou plus),
- pour s'intégrer aux hauteurs des clôtures* voisines existantes et ce, dans un objectif de préservation de l'harmonie de séquence,
- pour les équipements publics et / ou d'intérêt collectif.

5.6.1.5. Les dispositions concernant les clôtures ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif*.

5.6.1.6. Les pétitionnaires doivent mettre en œuvre des solutions techniques visant à ne pas entraver les continuités écologiques (circulation de certaines espèces animales). Aussi, il est demandé aux pétitionnaires de mettre en œuvre des clôtures ayant une certaine perméabilité et ce, dans un objectif d'amélioration de la biodiversité et de limitation des risques naturels. Lesdits passages doivent prendre la forme d'ouvertures de dimension 15cm x 15 cm, placées en pied de clôture par tranche de 10 mètres de linéaires de murs entamés.

5.6.1.7. Les clôtures*, haies, plantations ne doivent pas faire obstacles à l'écoulement des eaux et ne pas restreindre, le cas échéant, le champ d'inondation des crues.

5.6.1.8. Les murs de clôture anciens en pierre, identifiés au plan de zonage conformément à l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent être préservés dans la mesure du possible, voire réhabilités. En ce cas, une réhabilitation avec des matériaux compatibles doit être opérée.

5.6.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES EN LIMITES DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

5.6.2.1. Les clôtures* et portails doivent présenter des formes simples et avoir une hauteur* maximale de 1,80 mètres.

5.6.2.2. Les portails doivent être implantés en retrait de 2,50 mètres par rapport à l'alignement* des voies et emprises publiques* ou de la limite qui s'y substitue. Les portes, portails d'accès* et portillons lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures*, doivent s'harmoniser avec celles-ci, notamment en termes de hauteur*. Dans ce cadre, le bois plein peint ou serrurerie avec grille en partie haute doivent être privilégiés.

5.6.2.3. Les clôtures* doivent prendre la forme d'un mur bahut* d'une hauteur* maximale de 0,60m, surmonté de grilles de type barreaudage métallique ou de lisses horizontales.

5.6.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES EN LIMITES SÉPARATIVES

5.6.3.1. Les clôtures* entre voisins ne peuvent excéder 1,80 mètres en tout point mesurés à partir du terrain* naturel. Elle peuvent être réalisées en éléments pleins ou à claire-voie doublée d'une haie végétale.

5.7. LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

5.7.1. Cf. Titre 2.

5.8. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLU

5.8.1. Cf. Titre 2.

5.9. OBJECTIFS QUALITATIFS ET RÈGLES CONCERNANT LES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI À PROTÉGER

5.9.1. Cf. Titre 2.

5.10. FAÇADES COMMERCIALES

5.10.1. Cf. Titre 2.

5.11. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

5.11.1. Cf. Titre 2.

ARTICLE 1AUB.6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

6.1.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

6.1.1.1. Les plantations existantes présentant un intérêt paysager notable (tel que arbres de haute tige*) doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.

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

6.1.1.3. L'ensemble des règles édictées ci-après ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages, travaux et aménagements liés aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif*.

6.1.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

6.1.2.1. **En zone 1AUb, 30% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces libres décomposés comme suit** :

- 15% minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre* (PLT) ;
- plus 15% minimum de la surface de l'unité foncière en espaces verts* complémentaires. L'étendue de la surface des espaces verts* complémentaires correspond au coefficient de biotope de surface*.

6.1.3. PLANTATIONS

6.1.3.1. Cf. Titre 2.

6.2. ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE OU PAYSAGER INVENTORIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

6.2.1. Cf. Titre 2.

6.3. DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

6.3.1. Cf. Titre 2.

ARTICLE 1AUB.7 STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES

7.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

7.1.1. Le stationnement* des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions, installations, ouvrages et exploitations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes ni présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques.

7.1.2. Pour rappel, le stationnement* doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes de stationnement* pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.

7.1.3. Les normes fixées au paragraphe 7.3. doivent être appliquées selon les modalités suivantes :

- le calcul des obligations de stationnement* suivant les règles définies dans le tableau ci-après doit être arrondi à l'entier supérieur.
- dans le cadre d'un permis groupé ou d'un lotissement, il peut être satisfait aux besoins en stationnement* de l'ensemble de l'opération sous forme d'un parc de stationnement* commun détaché des parcelles issues de la division du terrain* en lots.
- lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement* doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune de ces destinations et appliqué à leur surface de plancher respective.
- les besoins en stationnement* des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées au paragraphe 7.3. doivent être calculées en fonction des normes auxquelles ils sont les plus directement assimilables.

7.1.4. Les normes exigibles en termes de stationnement* concernent toute opération de construction, de division de bâti existant, de changement de destination*.

7.1.5. Les rampes d'accès* aux aires de stationnement* en sous-sol ne doivent pas

entrainer de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les 5 premiers mètres, ne doit pas excéder 5%, sauf impossibilité technique notoire dûment justifiée.

7.1.6. Conformément à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut satisfaire aux obligations résultant du règlement du PLU, 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.

7.1.7. Les aires de stationnement* prévues dans le cadre du projet doivent favoriser l'emploi de matériaux non imperméabilisant.

7.2. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLU

7.2.1. CAS POUR LES EXTENSIONS ET LES SURÉLÉVATIONS

7.2.1.1. Pour les extensions* et/ou surélévations créant plus de 40 m² de surface de plancher, le nombre de places de stationnement* est déterminée au regard de la nouvelle superficie de construction.

7.2.2. CAS POUR LES CHANGEMENTS DE DESTINATION OU LES DIVISIONS

7.2.2.1. En cas de changement de destination* à usage d'habitat, il est demandé 1 place de stationnement* par logement.

7.2.2.2. En cas de division d'un bâtiment* en vue de créer plusieurs logements, il est demandé 1 place par logement créé.

7.2.3. CAS POUR LES TRAVAUX DE RÉHABILITATION

7.2.3.1. Aucune place de stationnement* n'est requise, même dans le cas d'une augmentation de la surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant et qu'ils ne créent pas de logement supplémentaire.

7.3. STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES

7.3.1. Les espaces à réserver dans les opérations de construction neuve doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement* des véhicules selon les normes définies à l'article DG16, Stationnement*.

Destinations	Nombre d'emplacements minimum
HABITATION	Il est exigé : ▪ conformément à l'article L.151-36 du code de l'urbanisme, **1 place couverte par logement à moins de 500 mètres** d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre dès lors que la qualité de desserte le permet. ▪ au-delà du rayon de 500 mètres : – **1 place couverte par logement dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 60 m² ;** – **1,5 place par logement dont la surface de plancher est supérieure à 60 m².** ▪ 10% de places supplémentaires doivent être réservés pour l'usage des visiteurs dans les opérations de plus de 10 logements. ▪ Il n'est exigé la réalisation que de **1 place de stationnement* par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt de l'État**.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Il est exigé :
	a°) pour l'artisanat, le commerce de détail et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : 1 place par tranche de 55 m2 de surface plancher
	b°) pour la restauration : 1 place par tranche de 80 m² de surface plancher de restauration
	c°) pour l'hébergement hôtelier et touristique : 1 place par chambre
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	a°) pour le bureau : 1 place par tranche de 55 m² de surface de plancher
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	La délivrance d'un permis de construire pour un équipement d'intérêt public et/ou services publics est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement*, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

7.4. STATIONNEMENT DES CYCLES

7.4.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

7.4.1.1. Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement* des vélos et des poussettes, conformément aux normes minimales figurant dans le tableau ci-après.

Destinations	Nombre d'emplacements minimum
POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION	Il est exigé : ▪ 0,75 m² minimum par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales ; ▪ 1,50 m² minimum par logement pour les logements de plus de 2 pièces ; ▪ dans le cas d'habitat collectif, la superficie minimale exigée est de 3 m².
POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES À UN AUTRE USAGE	▪ bureaux : 1,5 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Le stationnement* des cycles doit être adapté en fonction de l'importance, des usages et des besoins du projet. ▪ Ecoles élémentaires : 1 place pour 12 élèves

7.4.2. RÉALISATION DES EMPLACEMENTS POUR LES CYCLES

7.4.2.1. Les espaces aménagés pour le stationnement* des vélos et poussettes doivent être facilement accessibles depuis l'espace public et préférentiellement de plain-pied et intégrés au volume de la construction.

7.4.2.2. Sous réserve de justifications particulières liées à la configuration et à la taille des parcelles ou de toutes autres dispositions relatives à la mixité des fonctions et à l'animation des rez-de-chaussée, il peut être admis de réaliser, pour tout ou partie, les emplacements pour cycles :
- au sein des espaces extérieurs des constructions, à condition d'être couverts et de disposer des équipements adaptés,
- au sein des aires de stationnement* des véhicules motorisés, lorsque les emplacements sont clos et couverts (boxes) et disposent d'une surface suffisante pour le stationnement* commun des véhicules motorisés et des cycles.

SECTION III
ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE 1AUB.8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

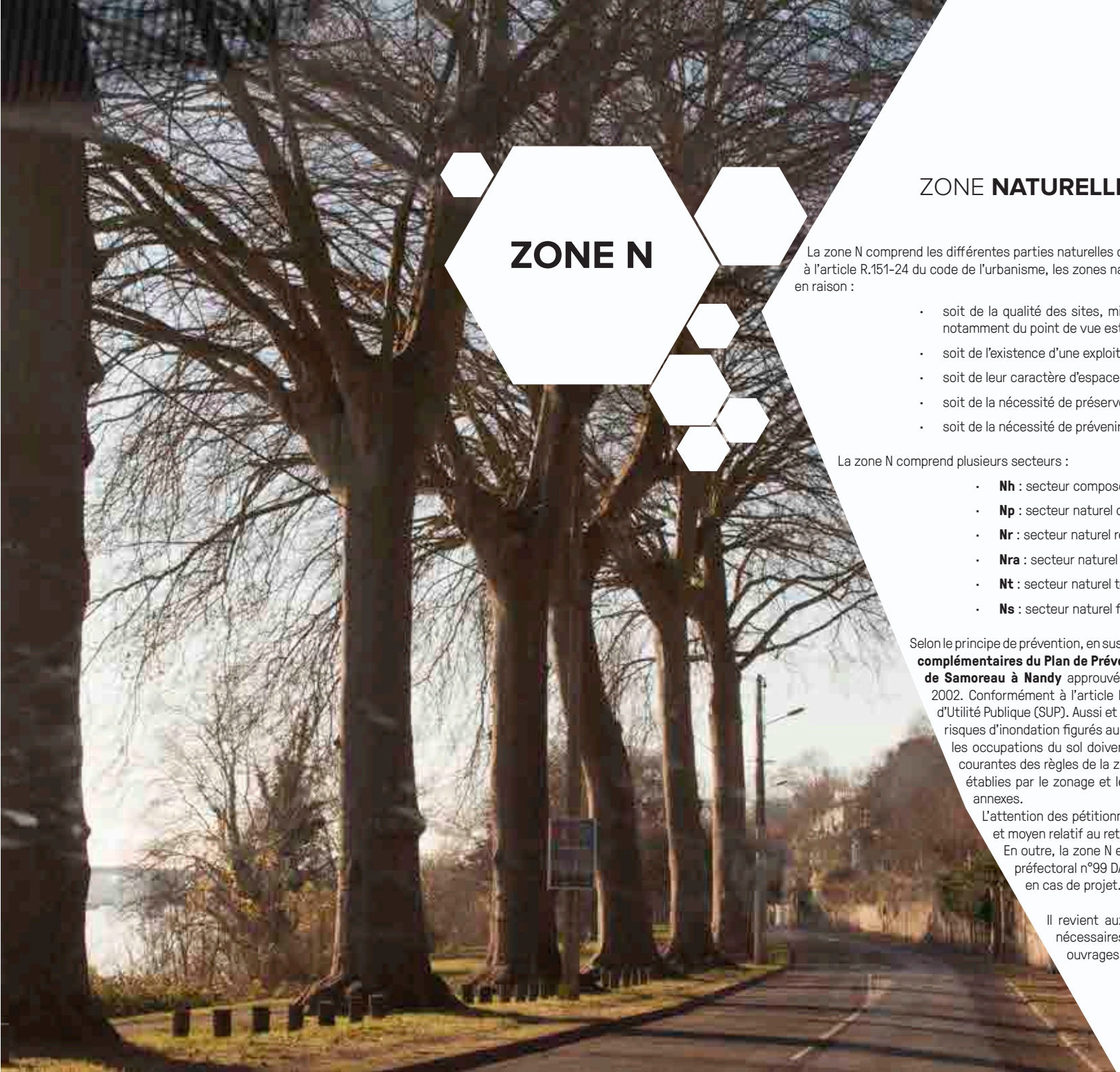
8.1. Cf. Titre 2.

ARTICLE 1AUB.9 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

9.1. Cf. Titre 2.

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES



ZONE N

ZONE **NATURELLE**

La zone N comprend les différentes parties naturelles de la commune qu'elles soient boisées ou non. Conformément à l'article R.151-24 du code de l'urbanisme, les zones naturelles et forestières «N», équipées ou non, sont à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone N comprend plusieurs secteurs :

- **Nh** : secteur composé de maisons isolées au sein des espaces naturels ;
- **Np** : secteur naturel d'espaces verts intra-urbains ;
- **Nr** : secteur naturel remarquable ;
- **Nra** : secteur naturel remarquable où sont autorisées certaines activités ;
- **Nt** : secteur naturel touristique ;
- **Ns** : secteur naturel fluvial.

Selon le principe de prévention, en sus de la réglementation, la zone N est soumise aux **prescriptions complémentaires du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) de la Vallée de la Seine de Samoreau à Nandy** approuvé par arrêté préfectoral n°02 DAI 1 URB 182 du 31 décembre 2002. Conformément à l'article L.562-4 du code de l'environnement, le PPRN vaut Servitude d'Utilité Publique (SUP). Aussi et de manière générale, à l'intérieur des périmètres soumis à des risques d'inondation figurés au plan des SUP et/ou d'aléas de retrait-gonflement des argiles, les occupations du sol doivent, pour être autorisées, satisfaire à la fois aux dispositions courantes des règles de la zone N du présent règlement et aux prescriptions particulières établies par le zonage et le règlement du PPRN annexés au dossier du PLU au titre des annexes.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait que dans les secteurs d'aléa fort et moyen relatif au retrait-gonflement des argiles, une étude de sol est obligatoire.

En outre, la zone N est concernée par le classement des voies au titre de l'arrêté préfectoral n°99 DAI 1 CV 048 du 12 mars 1999, qui impose une étude acoustique en cas de projet.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

SECTION I
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE N.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

Conformément à l'article R.151-30 du code de l'urbanisme, pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire certaines destinations et sous-destinations, usages des sols et activités.

1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

Nota : Les destinations et sous-destinations interdites sont indiquées dans le tableau ci-contre de la manière suivante. Les destinations et sous-destinations autorisées sont indiquées ci-contre de la manière suivante. Les destinations et sous-destinations admises sous conditions sont indiquées ci-contre de la manière suivante **(cf. article N.2).**

1.1.1. Toute construction ou installation nouvelle non mentionnées à l'article N.2 est interdite et ce, dans le respect de l'article R.151-25 du code de l'urbanisme (cf. tableau ci-contre).

DESTINATIONS/sous-destination	AUTORISÉES	ADMISES SOUS CONDITIONS	INTERDITES
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
HABITATION			
Logement		Nh seul	
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hôtels			
Autres hébergements touristiques			
Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement			
Établissements de santé et d'actions sociales			
Salle d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			

1.2. USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

1.2.1. Dans les zones N du Plan Local d'Urbanisme **sont interdits les usages des sols et**

activités suivants :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les affouillements*, exhaussements* des sols en dehors de ceux autorisés à l'article N.2 ;
- les décharges, les dépôts et autres stockages de quelle nature que ce soit, dès lors qu'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement* à l'exception de celles autorisées à l'article N.2 ;
- l'ouverture de terrains de camping et de caravaning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers ;
- le stationnement* de caravanes quelle que soit la durée ;
- les installations, ouvrages, travaux et aménagements à moins de 5,00 mètres des mares et/ou zones humides identifiées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- toute construction, installation, ouvrage, travaux et aménagements à moins de 5,00 mètres des Espaces Boisés Classés* portés aux documents graphiques ;
- toute construction, installation, ouvrage, travaux et aménagements, à l'exception des bâtiments à destination agricole, dans une bande de 50,00 mètres en lisière d'un massif boisé de plus de 100 hectares, portée au document graphique.

ARTICLE N.2 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA ZONE N

2.1.1. Sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière.

2.1.2. Sont autorisés, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion, la protection ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public.

2.1.3. Sont autorisés, les affouillements* et exhaussements* de sol à condition que leurs réalisations soient liées :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
- ou à des aménagements paysagers ;
- ou à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;
- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulations douces ou d'aménagements d'espaces publics ;
- ou à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
- ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site ;
- ou à des aménagements liés à la restauration des zones humides, ainsi qu'aux projets de compensation liés à une éventuelle destruction de ceux-ci.

2.1.4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.

2.1.5. Sont autorisés la création de jardins familiaux. En cas de jardins familiaux, sont autorisées les constructions d'usage commun permettant l'entreposage de matériel nécessaire à l'exploitation et à l'aménagement des jardins familiaux dans la limite de 50m² de surface plancher.

2.2. NONOBSTANT LES DISPOSITIONS DES ARTICLES 2.1. À 2.2., ET POUR LE SEUL SECTEUR Np SONT ADMIS :

2.2.1. Les constructions et installations nécessaires à des équipements publics et/ou des services d'intérêt collectif*, dès lors qu'elles sont en lien avec des aménagements paysagers, hydrauliques, avec les activités forestières, horticoles ou de pépinière, ou toute autre installation et aménagement liées aux mobilités douces et de loisirs sous condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde du paysage et de l'environnement.

2.3. NONOBSTANT LES DISPOSITIONS DES ARTICLES 2.1. À 2.3., ET POUR LE SEUL SECTEUR Nr SONT ADMIS :

2.3.1. Les travaux de rénovation des constructions existantes et légalement édifiées sauf si ces derniers sont de nature à compromettre la préservation des sites et/ou de nature à augmenter les risques.

2.3.2 Les travaux visant à améliorer la sécurité et à limiter la vulnérabilité des biens et des personnes.

2.3.3. Les extensions*, dans la limite de 10 m² d'emprise au sol*, pour des locaux sanitaires, techniques ou de loisirs n'ayant pas pour conséquence d'augmenter l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU et légalement édifiée.

2.3.4. Les aménagements nécessaires à la préservation et la gestion des sites, paysages

et milieux.

2.3.5. Les aménagements nécessaires à l'entretien des berges de la Seine, des voiries, cheminements piétons et cyclistes existants ou à créer.

2.3.6. Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables, les sentes équestres ni cimentés, ni bituminés, les objets de mobiliers destinés à l'accueil du public.

2.3.7. Les affouillements* et exhaussements* de sol à condition que leurs réalisations répondent aux conditions suivantes :

- ne pas compromettre l'existence, la qualité et l'équilibre des zones humides ;
- démontrer que le projet ne peut être localisé ailleurs et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter des atteintes irréversibles ou temporaires aux milieux naturels, et que les éventuelles atteintes résiduelles portées à l'environnement soient compensées ;
- et que leurs réalisations soient liées :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
  - ou à des aménagements paysagers ;
  - ou à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulations douces ou d'aménagements d'espaces publics ;
  - ou à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
  - ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site ;
  - ou à des aménagements liés à la restauration des zones humides, ainsi qu'aux projets de compensation liés à une éventuelle destruction de ceux-ci.

2.3.9. Les constructions et installations nécessaires à des équipements publics et/ou des services d'intérêt collectif à la condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers et n'accroissent pas les risques naturels.

2.4. NONOBSTANT LES DISPOSITIONS DES ARTICLES 2.1. À 2.3., ET POUR LE SEUL SECTEUR Nra SONT ADMIS :

2.4.1. Les travaux de rénovation des constructions existantes et légalement édifiées sauf si ces derniers sont de nature à compromettre la préservation des sites et/ou de nature à augmenter les risques.

2.4.2 Les travaux visant à améliorer la sécurité et à limiter la vulnérabilité des biens et des personnes.

2.4.3. Les extensions*, dans la limite de 10 m² d'emprise au sol*, pour des locaux sanitaires, techniques ou de loisirs n'ayant pas pour conséquence d'augmenter l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU et légalement édifiée.

2.4.4. Les installations, ouvrages, travaux et aménagements liés à l'exploitation de la voie d'eau, ainsi que les locaux à usage d'activités artisanales ou commerciales ou de loisirs utilisant la voie d'eau comme mode de transport ou dont l'exploitation est en lien direct avec celle-ci.

2.4.5. Les aménagements nécessaires à la préservation et la gestion des sites, paysages et milieux.

2.4.6. Les aménagements nécessaires à l'entretien des berges de la Seine, des voiries, cheminements piétons et cyclistes existants ou à créer.

2.4.7. Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables, les sentes équestres ni cimentés, ni bituminés, les objets de mobiliers destinés à l'accueil du public.

2.4.8. Les affouillements* et exhaussements* de sol à condition que leurs réalisations répondent aux conditions suivantes :

- ne pas compromettre l'existence, la qualité et l'équilibre des zones humides ;
- démontrer que le projet ne peut être localisé ailleurs et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter des atteintes irréversibles ou temporaires aux milieux naturels, et que les éventuelles atteintes résiduelles portées à l'environnement soient compensées ;
- et que leurs réalisations soient liées :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
  - ou à des aménagements paysagers ;
  - ou à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulations douces ou d'aménagements d'espaces publics ;
  - ou à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
  - ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site ;
  - ou à des aménagements liés à la restauration des zones humides, ainsi qu'aux projets de compensation liés à une éventuelle destruction de ceux-ci.

2.4.9. Les constructions et installations nécessaires à des équipements publics et/ou des services d'intérêt collectif à la condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers et n'accroissent pas les risques

naturels.

2.5. NONOBSTANT LES DISPOSITIONS DES ARTICLES 2.1. À 2.4., ET POUR LE SEUL SECTEUR Ns SONT ADMIS :

2.5.1. Les aménagements nécessaires à l'entretien des berges de la Seine et à son exploitation sous réserve du respect des règles relatives au transport fluvial.

2.5.2. Les installations, ouvrages travaux aménagements et constructions liés aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif*.

2.6. NONOBSTANT LES DISPOSITIONS DES ARTICLES 2.1. À 2.4., ET POUR LE SEUL SECTEUR Nh SONT ADMIS :

2.6.1. La rénovation, la réhabilitation et l'extension* limitée et mesurée des constructions existantes et édifiées légalement à la date d'approbation du PLU, à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine (matériaux, volumes, ...), sans élévation du bâti principal et accolé au volume de ce dernier. En outre, l'extension* ne doit pas créer de logement nouveau.

2.6.2. L'extension* doit obligatoirement :
- s'intégrer à l'environnement tant paysager qu'écologique ;
- et être limitée au total à 20% de l'emprise au sol* du bâtiment principal existant édifié légalement à la date d'approbation du PLU. L'extension* peut être réalisée en une ou plusieurs fois dans la limite des 20% au total.

2.7. NONOBSTANT LES DISPOSITIONS DES ARTICLES 2.1. À 2.5., ET POUR LE SEUL SECTEUR Nt SONT ADMIS :

2.7.1. Les bâtiments à destination d'hébergement hôtelier et touristique ainsi que les constructions et installations nécessaires au équipements et aux services publics.

2.7.2. La rénovation, la réhabilitation et l'extension* limitée et mesurée des constructions existantes et édifiées légalement à la date d'approbation du PLU, à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine (matériaux, volumes, ...), sans élévation du bâti principal et accolé au volume de ce dernier.

2.7.3. L'extension* doit obligatoirement :
- s'intégrer à l'environnement tant paysager qu'écologique ;
- et être limitée au total à 20% de l'emprise au sol* du bâtiment principal existant édifié légalement à la date d'approbation du PLU. L'extension* peut être réalisée en une ou plusieurs fois dans la limite des 20% au total.

ARTICLE N.3 CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE DE L'HABITAT

3.1. MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT

3.1.1. Sans objet.

3.2. MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE

3.2.1. Non réglementé.

SECTION II
CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

ARTICLE N.4 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1. EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE (schéma n°F)

4.1.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N, À L'EXCEPTION DES SECTEUR Nh et Nt

4.1.1.1. **En zone N**, l'emprise au sol* de toute construction **ne peut excéder 5% de la surface de l'emprise foncière totale**.

4.1.1.2. L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif*.

4.1.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS Nh et Nt

4.1.2.1. **Non réglementé**.

4.2. HAUTEUR* MAXIMALE AUTORISÉE (schéma n°B et n°I)

4.2.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

4.2.1.1. Les éléments suivants **ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur* maximale** autorisée :

- les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ou à la lutte contre les îlots de chaleur urbains*,
- les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques.

4.2.1.2. **Il n'est pas fixé de hauteur* pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif***.

4.2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N, À L'EXCEPTION DES SECTEURS Nh ET Nt

4.2.2.1. La hauteur* maximale de toute construction éventuellement admise dans les conditions fixées aux articles précédents, à l'exception des annexes*, **ne peut excéder 12 mètres.**

4.2.2.2. La hauteur* maximale des constructions annexes* est **limitée à 4,00 mètres**.

4.2.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEUR Nh et Nt

4.2.3.1. Les extensions* autorisées ne peuvent dépasser la hauteur* des constructions existantes.

4.2.4. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.2.4.1. Dans le cas de terrains en pente, les façades* des constructions projetées sont divisées en section de 30,00 mètres maximum. La cote de hauteur* de chaque section est calculée au point médian de chacune des sections (cf. schéma n°1).

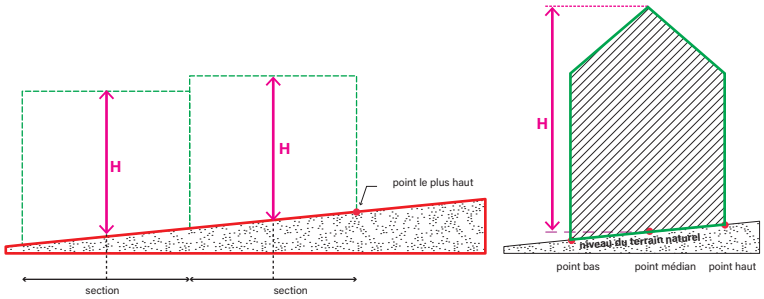


schéma n°1

4.2.4.2. En outre, le dépassement des hauteurs réglementées peut être autorisé dans les cas suivants :

- en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre, d'une rénovation, d'un changement de destination* ou d'une réhabilitation jusqu'à une hauteur* équivalente à celle du bâtiment* existant à la date d'approbation du présent document ;
- ou en cas d'extension* d'un bâtiment* existant à la date d'approbation du présent document et ayant une hauteur* supérieure à celle autorisée.

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (schéma n°L)

4.3.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

4.3.1.1. Les constructions ou installations nouvelles doivent être édifiées avec un recul* minimum de 5,00 mètres par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, et emprises publiques* ou de la limite qui s'y substitue (cf. schéma n°2).

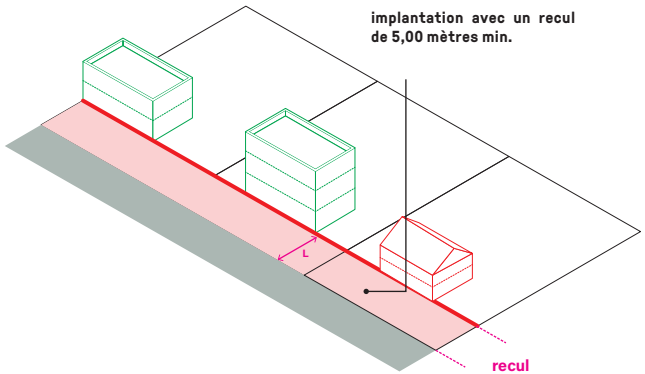


schéma n°2

4.3.1.2. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif*.

4.3.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEUR Nh et Nt

4.3.2.1. Les extensions* autorisées doivent obligatoirement être implantées dans le prolongement du bâtiment existant.

4.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES (schéma n°J et n°M)

4.4.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

4.4.1.1. Les constructions ou installations nouvelles doivent être édifiées avec un recul* minimum de 5,00 mètres par rapport aux limites séparatives* (cf. schéma n°3).

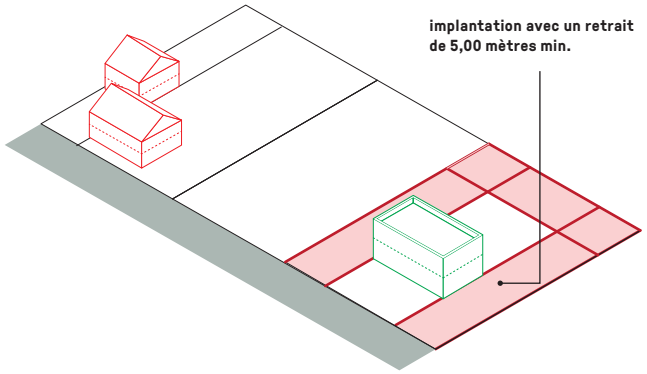


schéma n°3

4.4.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.4.2.1. Les bâtiments* existants à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension* dans le prolongement des murs existants.

4.4.2.2. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif*.

4.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MÊME PROPRIÉTÉ (schéma n°E)

4.3.1. **Non réglementé.**

ARTICLE N.5 QUALITÉS URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

5.1. OBJECTIFS QUALITATIFS GÉNÉRAUX

5.1.1. Conformément à l'article R.111-26 du code de l'urbanisme, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. ***Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des***

conséquences dommageables pour l'environnement.

5.1.2. Conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, ***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.***

5.1.3. Les constructions et/ou installations de toute nature doivent être conçues de façon à :
- s'insérer dans leurs abords ;
- et participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine, dans le respect de la trame environnementale ;
- et permettre la conservation et la mise en valeur des éléments ayant une valeur patrimoniale.

5.1.4. Les règles et objectifs qualitatifs édictés concernent les bâtiments* d'habitation neufs ou anciens ainsi que leurs annexes* qui doivent être traités en harmonie avec la construction principale. Par ailleurs, les travaux sur les bâtiments* existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale initiale.

5.1.5. Toute nouvelle construction ou amélioration doit conserver le style et le rythme architectural des bâtiments* anciens existants sur le secteur.

5.1.6. Les différents murs d'un bâtiment*, y compris des annexes*, visibles ou non depuis la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

5.1.7. D'une manière générale, tout pastiche régional et autres imitations sont proscrits.

5.1.8. Tout projet de construction présentant une architecture innovante et ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

5.2. VOLUMES

5.2.1. Les constructions et installations nouvelles doivent s'intégrer à la volumétrie générale du quartier dans lequel elles s'insèrent en respectant les principes généraux concernant la toiture, l'aspect, les murs extérieurs et les ouvertures.

5.2.2. Les constructions, extensions*, annexes* et installations, de quelques natures qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments* existants et le site de façon harmonieuse.

5.2.3. Toute construction et installation nouvelle doit respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble.

5.3. MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

5.3.1. Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades* et les pignons des constructions.

5.3.2. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension*, une annexe*, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures* et aux toitures. La jonction des façades* avec les bâtiments* contigus doit être effectuée avec soin.

5.3.3. La couleur des façades* ne doit pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence. Les tons doivent être choisis dans les tonalités de matériaux naturels et en fonction de l'environnement architectural existant. Tous les tons se référant aux couleurs de matériaux naturels sont recommandés, de préférence les tons clairs. Aussi, les couleurs vives ou criardes, y compris sur les menuiseries extérieures, ne sont pas recommandées.

5.4. TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

5.4.1. Les combles* et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

5.4.2. En cas de toitures à pente, celles-ci doivent être composées de couleurs et de matériaux non réfléchissants. Les toitures doivent être recouvertes de matériaux d'aspect tuiles de type vieilli ou ardoises ou de tout autre types de matériaux similaires d'aspect et de pose.

5.4.3. Les toitures des extensions et annexes situés en prolongement des bâtiments principaux devront respecter une harmonie d'ensemble.

5.4.4. L'emploi de matériaux d'aspect ondulé tels que tôles plastiques, plaques en fibrociment est interdit.

5.4.5. L'éclairement éventuel des combles*, par de nouvelles ouvertures en façade* sur rue, peut être assuré par des ouvertures en lucarnes ou des ouvertures intégrées dans le plan des versants de toiture tels que châssis de toit.

5.4.6. La pose de châssis de toit et de capteur solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade*, de la recherche d'une intégration du plan de toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations (proportions, dimensions limitées).

5.4.7. Les toits terrasses sont autorisés dans la mesure où ils sont fonctionnalisés en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :
- exploitations d'énergies renouvelables ;
- ou agriculture urbaine ;
- ou végétalisation dans un objectif écologique ;
- ou récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

5.4.8. Les toits terrasses sont autorisés pour les équipements publics et / ou d'intérêt collectif.

5.5. OUVERTURES DE FAÇADES

5.5.1. Les ouvertures doivent être alignées entre elles sur un axe horizontal au niveau du linteau et s'intégrer, en cas d'étage, dans un ordonnancement* vertical entre les différents niveaux de la construction.

5.5.2. Les extensions* doivent respecter l'harmonie et le rythme des ouvertures de façade* des constructions existantes. Il est également exigé un traitement d'ensemble dans le choix des menuiseries au regard de la construction existante.

5.6. CLÔTURES

5.6.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

5.6.1.1. En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 3 mai 2011, les clôtures* sur toutes les voies sont soumises à Déclaration Préalable.

5.6.1.2. Les clôtures* et l'aspect extérieur des façades* doivent éviter toute rupture avec les matériaux environnants. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (type briques creuses, parpaings, agglo, etc.) est interdit. Sont interdits les clôtures* présentant les aspects suivants : type plaques de béton préfabriquées pleines ou perforées, les éléments rapportés tels que les clôtures* type bâche tendue, brandes, canisses, plaques ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques, haies végétales artificielles.

5.6.1.3. Les coffrets, compteurs, boites à lettres et autres dispositifs liés à la desserte des réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade* ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré dès la conception de la clôture de façon harmonieuse par rapport aux constructions.

5.6.1.4. Une hauteur* différente peut être autorisée ou imposée :
- pour des motifs de sécurité (angle de deux voies ou plus),
- pour s'intégrer aux hauteurs des clôtures* voisines existantes et ce, dans un objectif de préservation de l'harmonie de séquence,
- pour les équipements publics et / ou d'intérêt collectif.

5.6.1.5. Les pétitionnaires doivent mettre en œuvre des solutions techniques visant à ne pas entraver les continuités écologiques (circulation de certaines espèces animales). Aussi, il est demandé aux pétitionnaires de mettre en œuvre des clôtures ayant une certaine perméabilité et ce, dans un objectif d'amélioration de la biodiversité et de limitation des risques naturels. Lesdits passages doivent prendre la forme d'ouvertures de dimension 15cm x 15 cm, placées en pied de clôture par tranche de 10 mètres de linéaires de murs entamés.

5.6.1.6. Les clôtures*, haies, plantations ne doivent pas faire obstacles à l'écoulement des eaux et ne pas restreindre, le cas échéant, le champ d'inondation des crues.

5.6.1.7. Les murs de clôture anciens en pierre, identifiés au plan de zonage conformément à l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent être préservés dans la mesure du possible, voire réhabilités. En ce cas, une réhabilitation avec des matériaux compatibles doit être opérée.

5.6.1.8. Toute construction et installation de clôture est strictement interdite sur l'emprise de la servitude de marchepied.

5.6.1.9. Les clôtures, haies et plantations ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et ne pas restreindre, le cas échéant, le champ d'inondation des crues.

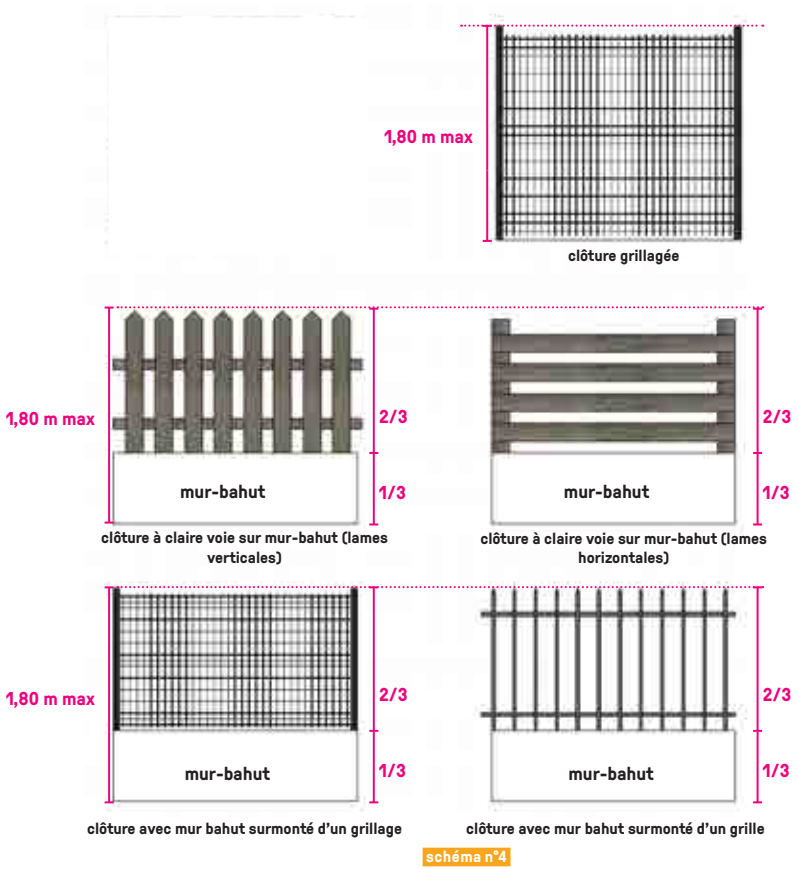
5.6.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES EN LIMITES DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

5.6.2.1. Les clôtures* et portails doivent présenter des formes simples et avoir une hauteur* maximum de 1,80 mètres.

5.6.2.2. Les portes, portails d'accès* et portillons lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures*, doivent s'harmoniser avec celles-ci, notamment en termes de hauteur*. Dans ce cadre, le bois plein peint ou serrurerie avec grille en partie haute doivent être privilégiés.

5.6.2.3. Les clôtures* doivent être réalisées selon l'une des typologies suivantes (cf. schéma n°4):
- clôtures* grillagées doublées d'une haie végétale,

- ou clôtures* végétales sans aucune partie maçonnée autre qu'un mur-bahut* dont la hauteur* est limitée à 0,60 mètre,
- ou sous la forme d'un mur-bahut* composées de 2/3 de clôtures et 1/3 de muret dont la hauteur* maximale de 0,60 mètre, surmonté d'une grille de type barreaudage métallique ou de lisses horizontales ou verticales.



5.6.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES EN LIMITES SÉPARATIVES

5.6.3.1. Les clôtures* entre voisins ne peuvent excéder 1,80 mètres en tout point mesurés à partir du terrain* naturel. Elle peuvent être réalisées en éléments pleins ou à claire-voie doublée d'une haie végétale.

5.7. LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

5.7.1. Cf. Titre 2.

5.8. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLU

5.8.1. Sans objet.

5.9. OBJECTIFS QUALITATIFS ET RÈGLES CONCERNANT LES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI À PROTÉGER

5.9.1. Cf. Titre 2.

5.10. FAÇADES COMMERCIALES

5.10.1. Sans objet.

5.11. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

5.11.1. Cf. Titre 2.

ARTICLE N.6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

6.1.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

6.1.1.1. Les plantations existantes présentant un intérêt notable doivent être conservées ou remplacée par des plantations équivalentes. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence équivalente et un développement, à terme, équivalent lui aussi, sauf lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.

6.2.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

6.2.1.1. Non réglementé.

6.1.3. PLANTATIONS

6.1.3.1. Cf. Titre 2.

6.2. ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE OU PAYSAGER INVENTORIÉS AU TITRE DES ARTICLES L.151-23 ET L.113-1 DU CODE DE L'URBANISME

6.2.1. Cf. Titre 2.

6.3. DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

6.3.1. Cf. Titre 2.

ARTICLE N.7 STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES

7.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

7.1.1. Le stationnement* des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions, installations, ouvrages et exploitations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes ni présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques.

7.1.2. Pour rappel, le stationnement* doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes de stationnement* pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.

7.1.3. Conformément à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut satisfaire aux obligations résultant du règlement du PLU, 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.

7.1.4. Les aires de stationnement* prévues dans le cadre du projet doivent favoriser l'emploi de matériaux non imperméabilisant.

7.2. STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES

7.2.1. La délivrance d'un permis de construire pour un équipement d'intérêt public et/ou services publics est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement*, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

7.4. STATIONNEMENT DES CYCLES

7.4.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

7.4.1.1. Les espaces aménagés pour le stationnement* des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'espace public et préférentiellement de plain-pied et intégrés au volume de la construction.

SECTION III
ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE N.8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

8.1. Cf. Titre 2.

ARTICLE N.9 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

9.1. Cf. Titre 2.

TITRE 6

ANNEXES

ANNEXE 1 LISTE DES ESSENCES

1.1. ESSENCES LOCALES PRÉCONISÉES

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physionomie	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Caduc/ Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
Acer campestre	Érable champêtre	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	jaune verdâtre	4 – 15	Lente	
Alnus glutinosa	Aulne glutineux	Arbre	Conique large	Basique / Acide	Humide	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Février / Avril	Ocre jaune (M), jaune brun (F)	18 – 30	Lente	Médicinal
Berberis vulgaris	Épine-vinette	Arbuste	Dressé	Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Juin	Jaune griffé de pourpre	1 – 3	Rapide	Épines / Médicinal
Betula pendula	Bouleau verruqueux	Arbre	Conique étroit	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil	Non	Caduc	Avril	Jaune brun	20 – 25	Lente	
Betula pubescens	Bouleau blanc	Arbre	Conique étroit	Acide	Humide	Soleil / Mi-ombre	Non	Caduc	Avril	Jaune brun	15 – 20	Lente	Médicinal
Carpinus betulus	Charme commun	Arbre	Ovale	Basique / Neutre	Sec	Mi-ombre / Ombre	Oui	Marcescent	Avril / Mai	Jaune (M), vert (F)	15 – 25	Lente	
Cornus mas	Cornouiller mâle	Arbuste	Étalé bas	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Jaune	3 – 5	Assez rapide	Comestible / médicinal
Cornus sanguinea	Cornouiller sanguin	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juillet	Blanc	2 – 4	Moyenne	
Corylus avellana	Noisetier	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec	Mi-ombre / Ombre	Oui	Caduc	Janvier / mars	Jaunâtre	2 – 4	Rapide	Comestible
Crataegus laevigata	Aubépine lisse	Arbuste	Arrondi	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai	Blanc rose	5 – 8	Rapide	Épines / Médicinal
Crataegus monogyna	Aubépine monogyne	Arbuste	Arrondi	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai	Blanc	6 – 9	Moyenne	Épines / Médicinal
Cytisus scoparius	Genêt à balais	Arbuste	Étalé bas	Acide	Sec / Frais	Soleil	Oui	Caduc	Mai / Juillet	Jaune	1 – 1,5	Moyenne	Toxique
Euonymus europaeus	Fusain d'Europe	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Blanc-verdâtre	3 – 7	Lente	Toxique
Fagus sylvatica	Hêtre commun	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Sec	Soleil	Oui	Caduc	Avril / Mai	Jaunâtre (M), vert (F)	20 – 30	Lente	Médicinal
Frangula dodonei	Bourdaine	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juillet	vert	2 – 5	Lente	Toxique / Médicinal

Parmi les lianes, sont préconisées :

- Le lierre (Hedera helix)
- Le chèvrefeuille des bois (Lonicera periclymenum)
- La clématite des haies (Clematis vitalba)
- Le gesse sauvage (Lathyrus sylvestris)
- La ronce des bois (Rubus fruticosus)

1.2. ESSENCES LOCALES PRÉCONISÉES EN MILIEU HUMIDE

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Type de milieu humide	Particularités
Barbarea vulgaris	Barbarée commune	Mégaphorbiaies	eutrophiles
Calystegia sepium	Liseron des haies		eutrophiles
Cirsium crispum	Chardon crépu		eutrophiles
Cirsium oleraceum	Cirse maraîcher		mésotrophiles
Cirsium palustre	Cirse des marais		mésotrophiles
Dipsacus fullonum	Cabaret des oiseaux		eutrophiles
Epilobium hirsutum	Épilobe hérissé		eutrophiles
Epilobium tetragonum	Épilobe à tige carrée		eutrophiles
Eupatorium cannabinum	Eupatoire chanvrine		eutrophiles
Filipendula ulmaria	Reine-des-prés		
Humulus lupulus	Houblon		eutrophiles
Hypericum tetrapterum	Millepertuis à quatre ailes		eutrophiles
Lythrum salicaria	Salicaire commune		mésotrophiles
Myosoton aquaticum	Céraiste aquatique		eutrophiles
Scrophularia auriculata	Scrofulaire aquatique		eutrophiles
Stachys palustris	Épiaire des marais		mésotrophiles
Symphytum officinale	Consoude officinale		
Thalictrum flavum	Pigamon jaune		mésotrophiles
Valeriana officinalis	Valériane officinale		
Galium uliginosum	Gaillet des fanges	Tourbières	
Lotus pedunculatus	Lotier des fanges		
Ranunculus flammula	Renoncule petite-douve		
Succisa pratensis	Succise des prés		
Cardamine pratensis	Cardamine des prés	Prairies	médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles
Epilobium parviflorum	Épilobe à petites fleurs		médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles
Galium palustre	Gaillet des marais		européennes, hygrophiles longuement inondables
Lysimachia nummularia	Lysimaque nummulaire		européennes, hygrophiles longuement inondables
Mentha aquatica	Menthe aquatique		européennes, hygrophiles longuement inondables
Mentha arvensis	Menthe des champs		européennes, hygrophiles

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Type de milieu humide	Particularités
			longuement inondables
Mentha suaveolens	Menthe à feuilles rondes	Prairies	médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles
Polygonum amphibium	Renouée amphibie		européennes, hygrophiles longuement inondables
Potentilla anserina	Potentille des oies		européennes, hygrophiles
Potentilla reptans	Potentille rampante		européennes, hygrophiles
Pulicaria dysenterica	Pulicaire dysentérique		médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles
Ranunculus repens	Renoncule rampante		européennes, hygrophiles
Rumex conglomeratus	Patience agglomérée		européennes, hygrophiles
Rumex crispus	Patience crépue		européennes, hygrophiles
Silene flos-cuculi	Silène fleur-de-coucou		médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles
Trifolium fragiferum	Trèfle fraise		européennes, hygrophiles longuement inondables

1.3. ESSENCES INVASIVES INTERDITES

Liste 1 : Espèces végétales invasives à proscrire

Espèces	Famille	Origine
Acacia dealbata Willd.	Fabaceae	Australie
Acacia saligna (Labill.) Wendl. f.f.	Fabaceae	Australie
Acer negundo L.	Aceraceae	N. Am.
Ailanthus altissima (Miller) Swingle	Simaroubaceae	Chine
Ambrosia artemisiifolia L.	Asteraceae	N. Am
Aristolochia sempervirens L.	Aristolochiaceae	C. et E. Méd.
Artemisia verlotiorum Lamotte	Asteraceae	E. Asie
Aster novi-belgii gr.	Asteraceae	N. Am.
Aster squamatus (Sprengel) Hieron.	Asteraceae	S. et C. Am.
Azolla filiculoides Lam.	Azollaceae	Am. trop. + temp.
Baccharis halimifolia L.	Asteraceae	N. Am.
Berteroa incana (L.) DC.	Brassicaceae	Eurosib.
Bidens connata Willd.	Asteraceae	N. Am.
Bidens frondosa L.	Asteraceae	N. Am.
Rothriochloa barbinodis (Lag.) Herter		
Bromus catharticus Vahl	Poaceae	S. Am
Buddleja davidii Franchet	Buddlejaceae	Chine
Carpobrotus acinaciformis (L.) L. Bolus	Aizoaceae	S. Af.
Carpobrotus edulis (L.) N. Bt	Aizoaceae	S. Af.
Cenchrus incertus M.A. Curtis	Poaceae	Am. trop et subtrop.
Chenopodium ambrosioides L.	Chenopodiaceae	Am. trop.
Conyza bonariensis (L.) Cronq.	Asteraceae	Am. trop.
Conyza canadensis (L.) Cronq.	Asteraceae	N. Am.
Conyza sumatrensis (Retz) E. Walker	Asteraceae	A. trop.
Cortaderia selloana (Schultes & Schultes fil.) Ascherson & Graebner	Poaceae	S. Am.
Cotula coronopifolia L.	Asteraceae	S. Af.
Crassula helmsii (Kirk) Cockayne		
Cyperus eragrostis Lam.	Cyperaceae	Am. trop.
Cytisus multiflorus (L'Hér.) Sweet	Fabaceae	W. Méd.
Cytisus striatus (Hill) Rothm.	Fabaceae	Médit.
Egeria densa Planchon	Hydrocharitaceae	S. Am.
Elodea canadensis Michaux	Hydrocharitaceae	N. Am
Elodea nuttalii (Planchon) St. John	Hydrocharitaceae	N. Am
Epilobium ciliatum Raf.	Onagraceae	N. Am.
Helianthus tuberosus L.	Asteraceae	N. Am.
Helianthus x laetiflorus Pers.	Asteraceae	N. Am.
Heracleum mantegazzianum gr.	Apiaceae	Caucase
Hydrocotyle ranunculoides L.f.		
Impatiens balfouri Hooker fil.	Balsaminaceae	Himalaya
Impatiens capensis Meerb	Balsaminaceae	N. Am.
Impatiens glandulifera Royle	Balsaminaceae	Himalaya
Impatiens parviflora DC.	Balsaminaceae	E. Sibér.
Lagarosiphon major (Ridley) Moss	Hydrocharitaceae	S. Af.
Lemna minuta H.B.K.	Lemnaceae	Am. trop.

Liste 1 : Espèces végétales invasives à proscrire

Espèces	Famille	Origine
Lemna turionifera Landolt	Lemnaceae	N. Am.
Limnobia dubia (L.) Pennell	Scrophulariaceae	N.E. Am.
Ludwigia grandiflora (Michaux) Greuter et Burdet	Onagraceae	N. et S. Am.
Ludwigia peploides (Kunth) P.H. Raven	Onagraceae	N. et S. Am.
Myriophyllum aquaticum (Vellozo) Verdcourt	Haloragaceae	S. Am.
Oenothera biennis gr.	Onagraceae	N. Am.
Oxalis pes-caprae	Oxalidaceae	S. Af.
Paspalum dilatatum Poiret	Poaceae	S. Am.
Paspalum distichum L.	Poaceae	Am. trop.
Pittosporum tobira (Thunb.) Aiton fil.	Pittosporaceae	Euc / Asie / Oméd
Prunus laurocerasus L.	Rosaceae	Balk.-pers.
Reynoutria japonica Houtt.	Polygonaceae	Japon
Reynoutria sachalinensis (Friedrich Schmidt Petrop.) Nakai	Polygonaceae	E. Asie
Reynoutria x bohemica J. Hollub	Polygonaceae	Orig. hybride
Rhododendron ponticum L.	Ericaceae	Balkans / Pen. Ibér.
Robinia pseudo-acacia L.	Fabaceae	N. Am
Rumex cristatus DC	Polygonaceae	Grèce / Sicile
Rumex cuneifolius Campd.	Polygonaceae	S. Am.
Senecio inaequidens DC	Asteraceae	S. Af.
Solidago canadensis L.	Asteraceae	N. Am
Solidago gigantea Aiton	Asteraceae	N. Am
Spartina anglica C.E. Hubbard	Poaceae	S. Angleterre
Sporobolus indicus (L.) R. Br.	Poaceae	Am. trop. subtrop.
Symphytum asperum gr.	Boraginaceae	Caucase-pers.
Xanthium strumarium gr.	Asteraceae	Am / Médit

ANNEXE 2 PLANS DU RÉSEAU DE GÉOTHERMIE

idex

Département de Seine et Marne
Ville de Le Mée Sur Seine

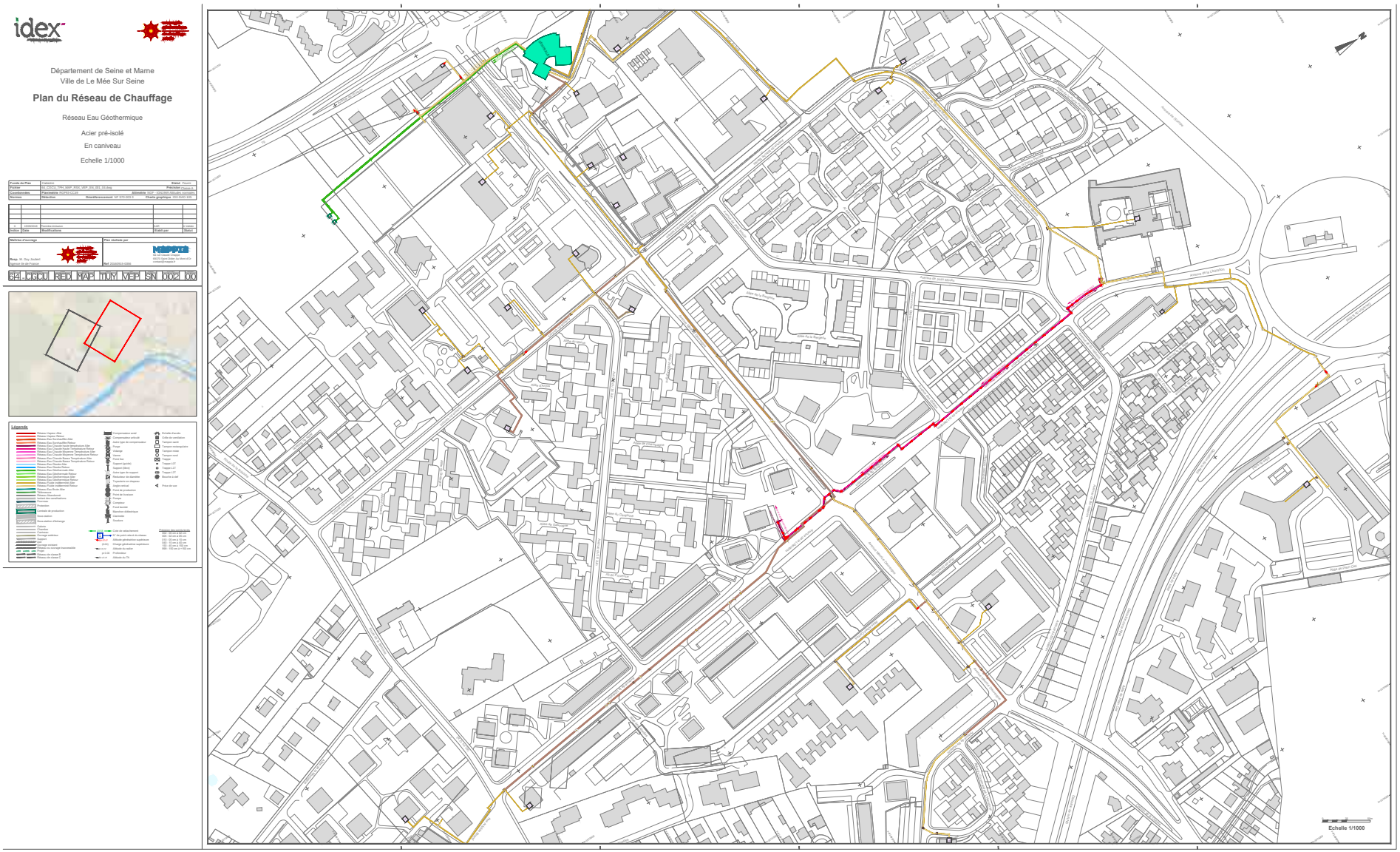
Plan du Réseau de Chauffage

Réseau Eau Géothermique

Acier pré-isolé

En caniveau

Echelle 1/1000


Département de Seine et Marne
Ville de Le Mée Sur Seine
Plan du Réseau de Chauffage
Réseau Eau Géothermique
Acier pré-isolé
En caniveau
Echelle 1/1000
Légende
Echelle 1/1000

ANNEXE 3 LE PATRIMOINE BÂTI REMARQUABLE

L'article L.151-19 du code de l'urbanisme stipule :

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Les éléments de patrimoine bâti remarquables à préserver sont représentés sur le document graphique par un aplat rouge et sont identifiés par un numéro. Les numéros en gras repris dans le tableau ci-dessous renvoient au document graphique.

Les bâtiments repérés doivent être conservés et restaurés, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité ou ne remettant pas en cause le caractère remarquable du bâtiment. Les travaux réalisés sur un bâtiment à protéger identifié par les documents graphiques du règlement doivent :

- respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité ;
- respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, la modénature, 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 sa qualité patrimoniale ; proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère, et notamment les supports publicitaires ;
- assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.

Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.

N°	Nom / Adresse	Caractéristiques	Photographie
1	Tripode allée de Plein Ciel	Cette tour fut construite dans les années 1960 par un élève de Le Corbusier. Elle est composée de 3 bâtiments reliés par une cage d'escaliers externe centrale. Son architecture est typique du modernisme de l'après guerre.	
2	Le Mas 800 avenue de l'Europe	**Bâtiment contemporain, inspiré d'un bateau et construit en 1992, abritant la médiathèque et la salle de spectacle «le Mas»**	
3	565 avenue du Marché Marais	Ancien corps de ferme transformé en maison de retraite privée	

4	343 avenue des Courtilleraies	Villa « les Charmettes », maison de maître en pierre de taille, construite en 1875, entourée d'un vaste parc arboré. Elle reprend un style néoclassique. Son entrée est constituée par deux pavillons.	
5	Pavillon de chasse 601 avenue Jean Monnet	Bâtiment datant de 1898	
6	14 chemin des fours à chaux	Pavillon en pierres apparentes construit en 1800. Son implantation fait que la construction s'ouvre sur la cour.	
7	5-23-33-39 chemin des Praillons	Ensemble architectural remarquable de 4 maisons aux matériaux de parement (pierres apparentes) semblables construits en 1904, 1910 et 1930.	
8	140 quai des Tilleuls	Maison bourgeoise en pierre de taille et d'architecture remarquable, élément caractéristique de sa typologie architecturale, construite en1875.	
9	246 quai des Tilleuls	Maison en pierre construite en 1890.	

10 338 quai des Tilleuls

Maison en meulière et pierre construite en1867.

11 432 quai des Tilleuls

Maison de maître d'architecture remarquable, elle fut construite en 1910. Elle se distingue par la présence importante des ouvertures et la composition du jardin avant.

12 10 quai Etienne Lallia

Vaste demeure construite en 1880, élément d'une composition classique et ordonnée.

13 Villa le Perchoir 38 quai Etienne Lallia

Communément appelée « villa le perchoir » par sa position privilégiée par rapport à la Seine, cette demeure remarquable est construite en 1909 par la famille Lallia qui donnera par la suite son nom au quai.

14 94 quai Etienne Lallia

Vaste demeure bourgeoise à base carrée.

15 144 quai Etienne Lallia

Maison de ville en meulière construite en 1880. S'ouvrant sur cour, le mur de clôture est constitutif de la composition.

16 182 quai Etienne Lallia — Vaste demeure bourgeoise à base carrée construite en 1925.

17 306 quai Etienne Lallia — Maison de maître aux toits mansardés, mêlant pierre et brique rouge, construite en 1895.

18 464 quai Etienne Lallia — Maison de ville classique construite en 1880.

19 476 quai Etienne Lallia — Maison de ville construite en 1900.

20	228 route de Boissise	Ancienne bâtisse construite en 1927, communément appelée la Métairie.	
21	421 route de Boissise	Ancien pavillon construit en1942.	
22	Statue la Source Place de la Source	Statue-fontaine «la Source», œuvre de l'artiste méenne Anne Itzykson, inaugurée en 2008.	
23	99 rue Aristide Briand	Pavillon classique construit en 1850.	
24	215 rue Aristide Briand	Pavillon en pierre de parement. Le système constructif des « chiens assis » est typique de la date de construction	

25 28 rue Chanteloup

Ancien corps de ferme construit en 1896, son organisation sur cour est typique de ce modèle constructif.

26 32 rue Chanteloup

Maison en pierre aux motifs architecturaux remarquables, elle fut construite en 1896.

27 181 rue Chapu

Pavillon en pierre de parement construit en1900. Le système constructif des « chiens assis » est typique de la date de construction

28 200 rue Chapu

Pavillon en pierres apparentes, d'un style vernaculaire, construit en 1830

29 214 rue Chapu

Pavillon en pierre de taille et briques rouges construit entre 1870 et 1890

30 228-248 rue Chapu

Ensemble architectural de 4 pavillons identiques aux façades colorées, construit entre1870 et 1890.

31 229 rue Chapu

Vaste demeure en meulière de taille et d'architecture exceptionnelles, avec charpente débordante et briques rouges, construite en 1914. Typique de l'architecture bourgeoise du début du XXème siècle.

32 265 rue Chapu

Pavillon typique de la région en meulière construit à la fin du XIX^{ème} siècle.

33 324 rue Chapu

Pavillon typique en meulière construit en1890 (ancienne mairie).

34 830 rue Chapu

Pavillon en pierres et briques construit en 1890, c'est une construction typique de la région francilienne.

35 858 rue Chapu

Maison de ville construite en1890, elle est représentative des constructions vernaculaires de l'ancien bourg.

36 870 rue Chapu

Maison de ville construite en 1890, elle est représentative des constructions vernaculaires de l'ancien bourg

37 876 rue Chapu

Maison de ville construite en 1890, elle est représentative des constructions vernaculaires de l'ancien bourg.

38 958 rue Chapu

Maison en pierres apparentes construites en1890. La composition formée avec les murs de clôture (même traitement) donne de la qualité à l'ensemble.

39 977 rue Chapu

Maison de ville représentative des constructions vernaculaires de l'ancien bourg.

40 999 rue Chapu

Pavillon construit en 1904 caractérisé par une extension sur pignon qui crée une organisation sur cour.

41 1003 Rue Chapu

Ensemble architectural de plusieurs pavillons construits en1904, il est représentatif des constructions vernaculaires de l'ancien bourg.

42	73 rue Creuse	Maison typique en meulière avec motifs architecturaux en façade, construit en1900.	
43	145 rue Creuse	Maison typique en meulière avec motifs architecturaux en façade, construite en1870.	
44	119 rue de l'Église	Résidence au style architectural atypique avec charpente et pierre apparentes, elle fut construite en 1925. Elle est représentative de l'architecture bourgeoise du début du XX^{ème} siècle.	
45	139 rue de l'Église	Maison en meulière aux angles travaillés en pierre de taille, construite en 1900.	

46	Association Village d'Enfants 310 rue de l'Eglise	Maison de maître construite en 1920 dans uns style classique, elle est entourée d'un vaste parc arboré.	
47	333 rue de l'Église	Maison de maître à base carrée, avec un toit en ardoise à 4 pentes, elle est entourée d'un vaste parc arboré. Elle fut construite en 1880.	
48	377 rue de l'Église	Petit bâtiment en pierre avec toiture de tuiles plates participant au paysage du cœur du village	
49	401-415 rue de l'Église	Ensemble architectural reprenant un style néoclassique, construit en 1880.	
50	431 rue de l'Église	Ensemble architectural remarquable, construit en 1830.	

51 Eglise Notre Dame de la Nativité 446 rue de l'Église

Construite à partir de 1889 et consacrée par l'évêque de Meaux le 24 juillet 1893; elle se trouve à l'emplacement de la précédente église, construite en 1771. Le retable du maître-autel porte un bas-relief en marbre blanc représentant le «Christ au tombeau visité par les Anges», copie du sculpteur Henri-Auguste Patey d'après un plâtre de son maître, Henri Chapu, originaire de la commune.

52 523 rue de l'Église

Grande demeure en pierre de taille construite entre1730-1850, entouré par un vaste parc arboré.

53 Le Château du Mée 1 rue de la Ferme

Construits en 1850. Belle demeure dans le goût de la seconde moitié du XIX^{ème} siècle, d'aspect très classique, aux volumes bien équilibrés, entourée d'un vaste parc.

54 118 rue de la Ferme

Pavillon construit au début du XX^{ème} siècle, sa composition ainsi que le mur de clôture sont représentatifs de son époque d'édification.

55 240 rue de la Ferme

Pavillon construit en 1850, il est caractérisé par un toit à 4 pentes. Le mur d'enceinte est de grande qualité.

56 258 rue de la ferme

Pavillon francilien classique construit en 1938, il est caractérisé par sa façade symétrique en pierres recouvertes d'un enduit naturel.

57 276 rue de la ferme

Ensemble architectural construit en 1868. Les fenêtres horizontales lui confèrent un caractère moderne. Le mur de clôture est de grande qualité.

58 277 rue de la ferme

Ancien corps de ferme construit en 1830. Les constructions en pierres apparentes forment un ensemble cohérent et vernaculaire.

59 Ancien Hôtel de Ville 111 rue de la Lyve

Localisé au cœur du parc de la Lyve, l'ancien Hôtel de Ville abrite aujourd'hui des logements.

60 481 rue de la Lyve

Pavillon construit en1912, sa composition ainsi que le mur de clôture sont représentatifs de son époque d'édification.

61 452 rue de la Lyve

Pavillon en meulière construit en 1920, la construction est un exemple typique du pavillon francilien du début du XX^{ème} siècle.

62	563 rue de la Lyve	Pavillon en meulière construit en1850, c'est une construction francilienne typique.	
63	Circé 1 rue de la Noue	Bâtiment contemporain, achevé à la fin des années 1980 et rénové en 2012 suite au Programme de Rénovation Urbaine	
64	140 rue du 8 mai 1945	Pavillon en meulière typique construit en 1880.	
65	Ancien centre de loisirs 64 rue du Lavoir	Vaste maison en pierre de base rectangulaire, caractérisée par un toit en ardoise à 4 pentes et des cheminées en briques. Elle fût construite en 1910 en face du bâtiment de l'hôtel de ville et accueillait un centre de loisirs.	
66	10-12 rue Jean Méchet	Maison de ville en meulière construite en1880, et dont une partie fut construite en 1700.	
67	75 rue Jean Méchet	Maison remarquable en pierres et briques jaunes, avec charpente apparente, construite en1900. Construction typique de l'architecture bourgeoise du début du XX^{ème} siècle.	

68 202 rue Jean Méchet — Maison typique en meulière construite en1872.

69 195 rue Pipe-Souris — Maison bourgeoise caractérisée par sa toiture à 4 pentes.

70 463 rue Pipe-Souris — Pavillon caractérisé par sa composition de toiture et la présence d'un « fronton » d'entrée.

71 504 rue Pipe-Souris — Pavillon construit en 1900, il se caractérise par sa composition de toiture et la présence d'un « fronton » d'entrée.

72 517 rue Pipe-Souris — Ensemble architectural reprenant un style néoclassique, construit en 1900

73	560 rue Pipe-Souris	Pavillon typique en pierres, il se caractérise par un niveau supplémentaire par rapport aux constructions similaires. Il fut construit en1900.	
74	571 rue Pipe-Souris	Pavillon francilien typique, en pierres apparentes, construit en 1905.	
75	607 rue Pipe-Souris	Maison bourgeoise en pierre à base carrée, avec un toit à quatre pentes.	
76	793 rue Pipe-Souris	Maison bourgeoise en pierre à base carrée, avec un toit à quatre pentes, construite en 1880.	

77	732 rue Pipe-Souris	Maison de maître en pierre de tailles et d'architecture remarquable, construite en 1900.	
78	847 rue Pipe-Souris	Maison en pierres et briques apparentes, elle se caractérise par une ornementation de façade atypique et travaillée. Elle fut construite en 1945.	

79	Calvaire ruelle des Montgarnies	Calvaire	

80 Monument funéraire de Chapu — Sépulture d'Henri Chapu et de ses parents : elle est surmontée par l'"Immortalité", reproduction en marbre de Carrare de A.Patey . Cette oeuvre fut inaugurée le 28 juin 1894.

81 Fours à chaux
82
83 Anciens fours à chaux témoins du passé artisanal de la ville

84 Pointe de l'Île Saint Etienne Hangar de l'ancien barrage

85 Four à pain et puits du parc Chapu

Les murs en pierre
Rue Montgarnie
Rue de la Ferme
Rue de l'Eglise
Rue de la Lyve
Route de Boissise
Rue Chapu
Rue Pipe Souris
Rue Chanteloup
Rue Aristide Briand
Avenue des Courtilleraies
Chemin des Montgarnies
Avenue du Général de Gaulle
Quai Etienne Lallia
Avenue Jean Monnet

Les murs de pierre constituent des repères de la continuité bâtie, des alignements rythmés animant les rues des espaces résidentiels, ils jouent également un rôle dans la valorisation du paysage végétal du village.

L'entretien de cet élément bâti constitue un acte à part entière de valorisation de l'image communale et de son patrimoine.

Les murs de clôtures à préserver sont représentés sur le document graphique par un liseré bleu.

ANNEXE 4 LE PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER REMARQUABLE

L'article L.151-23 du code de l'urbanisme stipule :

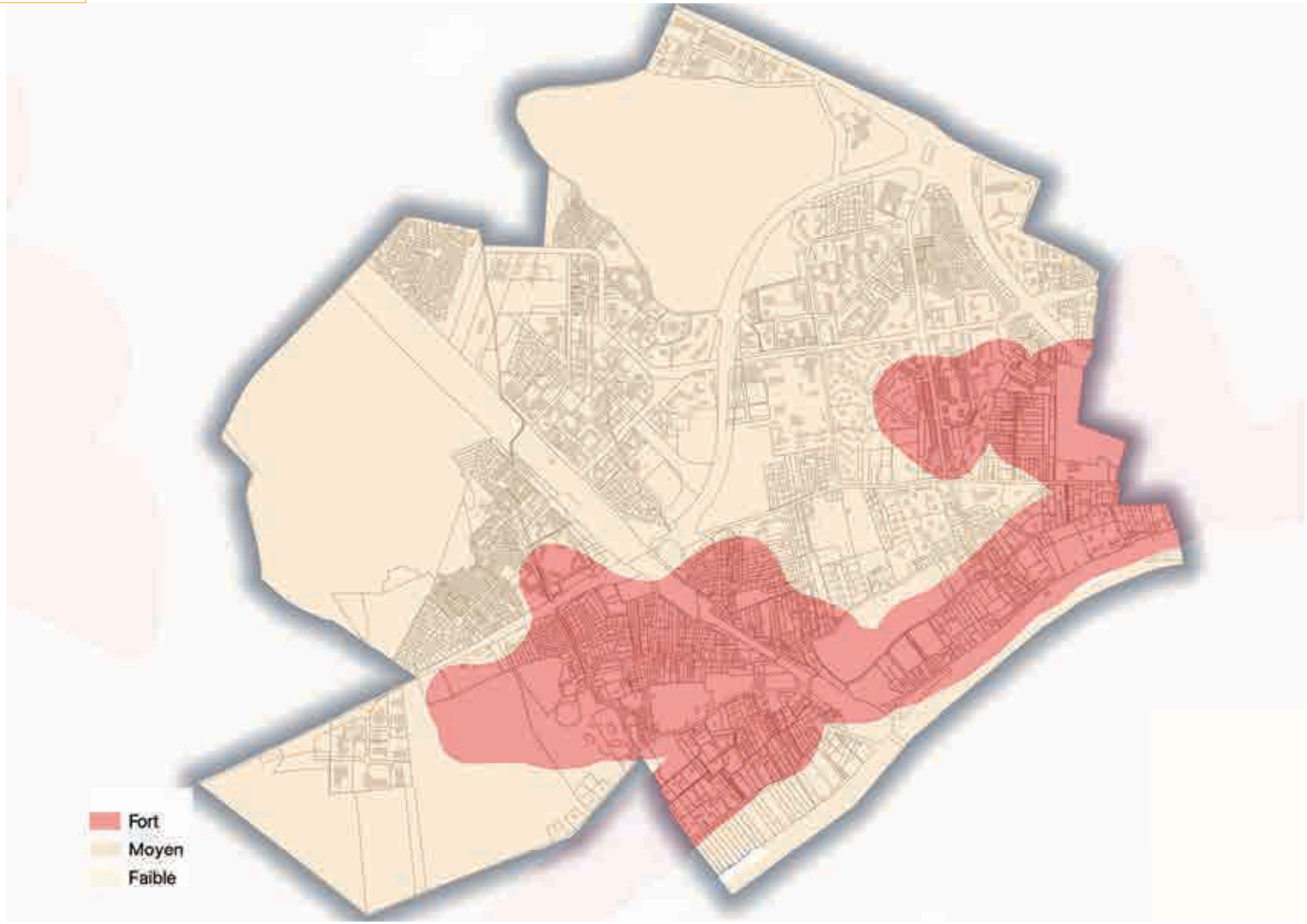
Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

Les arbres remarquables sont inventoriés en tant que patrimoine naturel et paysager remarquables car ils constituent un patrimoine naturel, paysager mais aussi culturel pour la commune.

Fig. 1. Les arbres remarquables

Source : SIG A4PLUSA

Inventaire	Numéro	Nom
Département	1	Taxus Baccata
	2	Styphonolobium japonicum
	3	Fagus sylvatica pendula
	4	Juglan Nigra
	5	Koelreuteria panicukata
Commune	6	Acer Negundo
	7	Sequoia Sempervirens
	8	Fraxinus excelsior
	9	Acer campestre
	10	Fagus sylvatica
	11	Groupe de 3 populus canescens
	12	Acer pseudoplatanus
	13	Cedrus atlantica
	14	Morus alba
	15	Morus alba
	16	Sorbus domestica
	17	Pinus nigra
	18	Ginko biloba
	19	Styphonolobium japonicum
	20	Platanus acerifolia
	21	Quercus Robur
	22	Fagus sylvatica
	23	Crataegus
	24	Magnolia grandiflora
	25	Platane éléphant
	26	Platane éléphant
	27	Platane éléphant
	28	Platane éléphant
	29	Platane éléphant
	30	Platane éléphant
	31	Platane éléphant
	32	Platane éléphant
	33	Platane éléphant
	34	Glycine
	35	Frêne
	36	Tilleul
	37	Tilleul
	38	Tilleul
	39	Tilleul
	40	Liquidambre
	41	Liquidambre
	42	Erable
	43	Sycomore

ANNEXE 5 LA CARTE DES ALÉAS RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES