

Commune de Montmorency



Plan Local d'Urbanisme

4 / Documents réglementaires

4.2. / Règlement

Dossier arrêté en Conseil
municipal le :

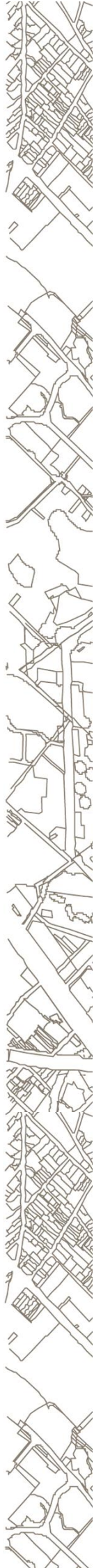
18 décembre 2017

Mise à l'Enquête publique :

du 14 mai au 15 juin 2018

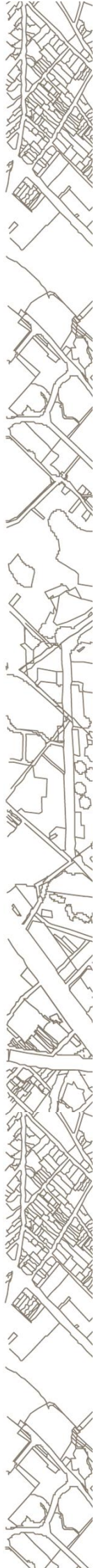
Dossier approuvé en Conseil
municipal le :





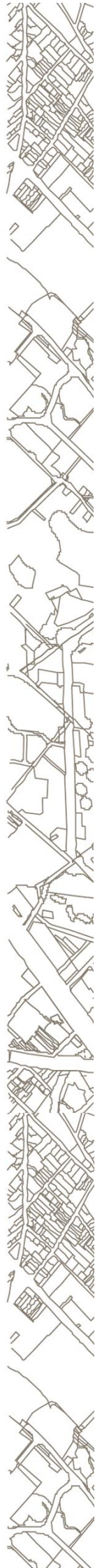
Sommaire

TITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES	4
1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE	5
2. PORTEE DU RÈGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	5
3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	8
TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES, AGRICOLES ET NATURELLES	9
Zone UA.....	10
1. Sous-Section UA1 : Affectation des sols et destination des constructions	10
2. Sous-Section UA2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	11
3. Sous-section UA3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés	26
Zone UB.....	29
1. Sous-Section UB1 : Affectation des sols et destination des constructions	29
2. Sous-Section UB2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	30
3. Sous-section UB3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés.....	46
Zone UC.....	48
1. Sous-Section UC1 : Affectation des sols et destination des constructions	48
2. Sous-Section UC2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	49
3. Sous-section UC3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés.....	68
Zone UD.....	70
1. Sous-Section UD1 : Affectation des sols et destination des constructions	70
2. Sous-Section UD2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	71
3. Sous-section UD3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés	87
Zone UE	90
1. Sous-Section UE1 : Affectation des sols et destination des constructions	90
2. Sous-Section UE2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	90
3. Sous-section UE3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés.....	100
Zone UX.....	102
1. Sous-Section UX1 : Affectation des sols et destination des constructions	102
2. Sous-Section UX2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	102
3. Sous-section UX3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés.....	113
Zone A	116
1. Sous-Section A1 : Affectation des sols et destination des constructions.....	116
2. Sous-Section A2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	117
3. Sous-section A3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés	130
Zone N	132
1. Sous-Section N1 : Affectation des sols et destination des constructions	132
2. Sous-Section N2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	133



3. Sous-section N3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés.....	146
TITRE 3 – DISPOSITIONS PATRIMONIALES	148
1. PREAMBULE	149
2. Prescriptions pour les éléments architecturaux	150
3. Prescriptions pour les ensembles urbains.....	153
4. Prescriptions pour le petit patrimoine	156
5. Prescription pour les vues	156

TITRE 1 – Dispositions générales



Le présent règlement et les documents graphiques qui l'accompagnent, le plan de zonage, les plans des servitudes et obligations diverses, le plan des emplacements réservés et les annexes constituent un ensemble cohérent de dispositions réglementaires, et sont de ce fait indissociables.

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'intégralité du territoire de la commune de Montmorency.

2. PORTEE DU RÈGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques suivantes qui demeurent applicables au territoire.

2.1. SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

La liste des servitudes d'utilité publique du règlement affectant l'utilisation et l'occupation des sols ainsi que leurs effets est définie dans les documents annexes du Plan Local d'Urbanisme.

2.2. EMPLACEMENTS RESERVES ET LOCALISATION

En application de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme comporte des emplacements réservés et une localisation. Lesdits emplacements réservés et la localisation figurent en annexe du règlement, avec l'indication de leurs destinations et des collectivités ou services publics bénéficiaires. Chaque réserve est affectée d'un numéro qui se retrouve sur le plan de zonage.

2.3. IMPLANTATION PAR RAPPORT A L'EMPRISE DE L'AVENUE DU PARISIS (EMPLACEMENT RESERVE « J »)

Zone non aedificandi : Toutes occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation sont interdites, à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public liés à la voirie et aux réseaux divers.

Marge de recul : Toutes les constructions nouvelles à usage d'habitation sont interdites.

2.4. PERIMETRES PARTICULIERS

Périmètre de préemption urbain

En application de l'article L.211-1 du Code de l'urbanisme, un droit de préemption urbain renforcé est institué par délibération du Conseil Municipal sur l'ensemble des zones urbaines du territoire de la commune de Montmorency. Il est défini dans les documents annexes du Plan Local d'Urbanisme.

Bande de protection de 50 mètres de la lisière boisée

Dans les secteurs concernés par la bande de 50 mètres de protection de la lisière boisée, et nonobstant les dispositions fixées dans les règlements de chaque zone, seuls sont autorisés :

- Les aménagements et les extensions des constructions existantes, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU ;
- Les installations et aménagements nécessaires à l'entretien et à la gestion forestière ;

- Les travaux nécessaires à la conservation ou à la protection de ces espaces boisés, ainsi que des cheminements piétons balisés ;
- Les aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités de sylviculture ou forestières ;
- Les aménagements d'intérêt public compatibles avec la destination de la marge de recul.

2.5. APPLICATION DU REGLEMENT AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux :

- qui sont étrangers aux règles méconnues ;
- qui permettent une mise en conformité de la construction avec les règles de la zone où la construction se situe et qui n'aggravent pas la non-conformité.

En application de l'article L.111-15 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment non conforme aux dispositions du présent règlement de PLU n'est pas admise sauf si, régulièrement édifié, il a été détruit depuis moins de dix ans.

2.6. ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L.152-3 du Code de l'urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des dispositions des règlements de zones pourront être accordées par l'autorité compétente, uniquement lorsqu'elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

2.7. DEROGATIONS

En application de l'article L.152-4 du Code de l'urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire pourra, 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.

En application de l'article L.152-5 du Code de l'urbanisme, l'autorité compétente pourra, par décision motivée, dans les limites fixées par 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.

2.8. RISQUES ET NUISANCES

Risques carrières souterraines abandonnées

- *Anciennes carrières souterraines abandonnées couvertes par un périmètre de protection valant PPR.*

L'arrêté préfectoral du 9 octobre 1989 délimite les zones à risques liées à la présence de ces carrières. Cet arrêté préfectoral vaut plan de prévention des risques. Cette servitude d'utilité publique est annexée au PLU. A l'intérieur de la zone à risque liés aux carrières souterraines abandonnées, le constructeur doit prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol.

- *Anciennes carrières souterraines abandonnées non couvertes par un périmètre de protection valant PPR.*

Plusieurs carrières souterraines abandonnées sont situées sur la commune. Ces secteurs sont indiqués en annexe. A l'intérieur de la zone à risque liée aux carrières souterraines abandonnées, le constructeur doit prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol.

Risque d'inondation pluviale

Plusieurs axes de ruissellement pluvial sont aujourd'hui urbanisés. Ces thalwegs naturels restent inscrits dans le tissu urbain et des risques d'inondations liés à de fortes pluies peuvent subsister. Le document localisant ces axes de ruissellement est en annexe.

Dans les secteurs agricoles et naturels éloignés de l'urbanisation ou destinés à être maintenus en dehors de toute extension de l'urbanisation et dans lesquels le ruissellement se concentre dans un thalweg, sont interdits sur une distance de 10 mètres de part et d'autre du thalweg, toute construction, remblai ou clôture susceptible de faire obstacle à l'écoulement. Dans les secteurs urbains cette distance est ramenée à 5 mètres.

Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, seront évitées sur une distance de 10 mètres de part et d'autre du bord de celles-ci toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Une surélévation minimale de 0,50 mètres par rapport au niveau de l'infrastructure peut être envisagée. Dans les secteurs urbains cette distance est ramenée à 5 mètres.

Risque de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols

Le territoire comporte des alluvions argileuses et compressibles. Dans ces secteurs, définis en annexe, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux », figurant en annexe.

Terrains alluvionnaires compressibles

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvement de terrain liés aux terrains alluvionnaires compressibles. Dans ces secteurs, il importe au constructeur :

- d'effectuer une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement ;
- de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

Dissolution naturelle du gypse

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse. Dans ces secteurs, il importe au constructeur :

- d'effectuer une reconnaissance de la présence ou de l'absence de gypse ainsi que de l'état d'altération éventuelle de celui-ci ;
- de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisée.

La dissolution du gypse étant accentuée par les infiltrations d'eau dans le sol (perte de réseaux, puisards, défauts d'étanchéité des citernes, etc) l'assainissement autonome et les puisards sont vivement déconseillés, d'autre part, toute infiltration d'eau dans le sol doit être évitée.

Protection de la réserve aquifère et forage d'eau

La réserve aquifère constitue une richesse naturelle dont il convient de préserver la qualité. Tous les modes d'occupation du sol susceptibles de polluer cette réserve sont interdits.

Sites et sols pollués

Si l'existence d'une pollution des sols était avérée, il convient de garantir la compatibilité du site avec les usages projetés par la réalisation d'études adéquates et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées (cf. Note du 19 avril 2017 relative aux sites et aux sols pollués).

Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

Un arrêté préfectoral précise pour chacun des tronçons d'infrastructure de transports terrestres mentionnés :

- Le classement dans une des cinq catégories définies dans l'arrêté du 30 mai 1996 ;
- La largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de ces tronçons ;
- Les prescriptions d'isolement acoustique minimum pour les différents types de bâtiments dans les secteurs affectés.

Ce document est joint en annexe.

PEB

L'arrêté inter-préfectoral en date du 3 avril 2007 a approuvé le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome Paris-Charles de Gaulle. A ce titre, la commune est concernée dans sa partie sud et nord par la zone C et dans le reste du territoire communal par la zone D. Ces zones sont réglementées par l'article L.112-10 du Code de l'Urbanisme apportant des limitations aux possibilités de construire.

Protection archéologique

Sur l'ensemble du territoire communal s'applique la réglementation relative aux découvertes fortuites susceptibles de présenter un caractère archéologique (article L.421-6 du Code de l'Urbanisme). La commune comporte plusieurs zones de sensibilité archéologique, indiquées au document graphique du PLU annexé. Dans ces zones, les demandes d'autorisation d'urbanisme sont soumises à la consultation du service départemental de l'archéologie préventive.

Les documents relatifs aux risques et aux nuisances sont joints en annexes C du PLU.

3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en 9 zones urbaines, 1 zone agricole et 1 zone naturelle, elles-mêmes divisées en secteurs :

- UA : Zone urbaine du centre ancien de Montmorency. La zone UA comprend un secteur UAa ;
- UB : Zone urbaine mixte à dominante d'habitat avec un potentiel stratégique ;
- UC : Zone urbaine mixte à dominante pavillonnaire. La zone UC comprend deux secteurs UCa et UCb ;
- UD : Zone urbaine d'ensembles de logements collectifs ;
- UE : Zone urbaine des équipements publics et d'intérêts collectifs ;
- UX : Zone urbaine d'activités commerciales et artisanales ;
- A : Zone agricole, correspondant aux espaces agricoles devant être protégés en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique ;
- N : Zone naturelle, correspondant aux espaces naturels du territoire, principalement boisés, dont la constructibilité est réduite afin d'en préserver la qualité environnementale et paysagère.

TITRE 2 – Dispositions applicables aux zones urbaines, agricoles et naturelles

Zone UA

La zone UA correspond au centre ancien de Montmorency, caractérisé par un tissu urbain relativement dense, à dominante d'habitat, de commerces et des services. Les principes réglementaires visent à la préservation des spécificités de ce tissu, avec un front bâti continu et des gabarits traditionnels. La zone comprend un secteur UAa qui correspond aux abords du centre ancien. Il joue le rôle de transition avec le tissu pavillonnaire en prolongement du centre ancien.

1. Sous-Section UA1 : Affectation des sols et destination des constructions

1.1. CHAPITRE UA1 : AFFECTATION DES SOLS

1.1.1. Usages principaux et activités autorisées

- 1 – L'ensemble des destinations et sous-destinations du sol définies par le Code de l'urbanisme est autorisé, à l'exception de celles spécifiquement interdites au paragraphe « *Interdiction de construire* ».
- 2 – Par ailleurs, les destinations autorisées des constructions devront respecter les règles particulières suivantes :
 - L'implantation de nouvelles installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration préfectorale ne devront pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, et ne pas engendrer une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage ;
 - Les éoliennes domestiques sont autorisées, à condition qu'elles respectent les dispositions du paragraphe « *Performances énergétiques* » ;

1.1.2. Interdiction de construire

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et établissements de toutes natures qui ne respectent pas le caractère de la zone ou qui sont incompatibles avec le paysage urbain environnant et en particulier les activités industrielles et artisanales qui risqueraient de nuire à l'environnement ;
- Les dépôts de véhicules hors d'usage, ainsi que les dépôts de matériel et matériaux, organisés ou non, de ferraille, de combustibles solides ou liquide, ou de déchets ;
- Le stationnement des caravanes ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction.

1.2. CHAPITRE UA2 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

- 1 – Au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme, une servitude est instituée sur l'ensemble des zones U délimitées sur le plan de zonage. Cette servitude impose aux programmes de logements collectifs ou individuels qu'un pourcentage des logements soit affecté à des catégories de logements locatifs sociaux éligibles au titre de la loi SRU. Les opérations d'un total de 5 logements et plus, qu'ils soient collectifs ou individuels, sont autorisées sous réserve qu'au moins 30 % des logements réalisés soient affectés au logement locatif social. Le nombre de logements sera arrondi à l'unité supérieure.
- 2 – La servitude s'applique aux constructions neuves et aux divisions de constructions existantes. Dans ce dernier cas, les logements existants avant la division sont à prendre en compte dans le calcul du nombre de logements devant être affectés au logement locatif social au même titre que les nouveaux logements créés à l'issue de la division. Ainsi, les travaux d'adaptation, de réfection, de réhabilitation ou d'extension limitée des constructions existantes et ne créant pas de nouveaux logements ne sont pas concernés par ce dispositif.
- 3 – La mise en œuvre de la servitude peut se traduire soit par la réalisation d'un programme mixte de logements, soit par la cession de la partie du terrain sur laquelle sera réalisé le programme de logements locatifs conventionnés au profit d'un des organismes mentionnés à l'article L411-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

2. Sous-Section UA2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. CHAPITRE UA1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. Emprise au sol

I - Champ d'application

- 1 – L'emprise au sol des constructions est la projection verticale du volume de la construction au sol, 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.
- 2 – Tout changement de destination d'une construction est soumis au respect du coefficient d'emprise au sol maximal de la zone.

II – Evolution des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- 1 – Le changement de destination des constructions ne respectant pas l'emprise au sol maximale fixée par le règlement de chaque zone pourra être accepté, à condition de ne pas entraîner une augmentation de l'emprise au sol existante.
- 2 – Les travaux de surélévations des constructions existantes non conformes aux règles d'emprise au sol maximales fixées par le présent paragraphe sont autorisés, à la condition de ne pas augmenter l'emprise au sol de ces constructions existantes, sauf en cas de travaux d'isolation thermique tels que définis dans le paragraphe « *Majoration de volume constructible* ».

III – Définition de la règle

- 1 – En zone UA, à l'exception du secteur UAa, le coefficient d'emprise au sol maximal est fixé à 85%. En secteur UAa, le coefficient d'emprise au sol maximal est fixé à 65%.
- 2 – Pour bénéficier des dérogations relatives aux implantations, l'emprise au sol de l'ensemble des annexes ne peut excéder 15m².

- 3 – Les règles du présent article ne sont pas applicables aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, ni aux piscines non couvertes.
- 4 – Dans le cadre des opérations de lotissement, les dispositions du présent article sont applicables aux terrains faisant l'objet de la division, qu'ils soient bâtis ou non bâtis.
- 5 – Les surfaces occupées par des voies permettant l'accès à la construction ne rentrent pas en compte dans le calcul de l'emprise au sol maximale des constructions.

2.1.2. Majoration de volume constructible

I – Extension des constructions existantes

Le dépassement mesuré du coefficient d'emprise au sol est admis dans le cas où les travaux d'extension visent à prendre en compte la mise aux normes d'une construction liée à des aspects réglementaires, sécuritaires, sanitaires ou à la réduction de nuisances de toute nature.

II – Travaux d'isolation thermique des constructions existantes

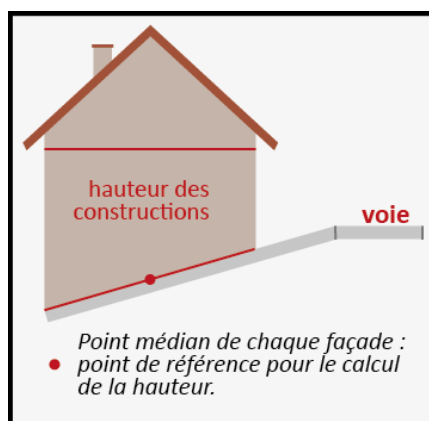
- 1 – Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés, sauf contre-indication pour toute construction soumise aux « *Prescriptions patrimoniales* ». En ce cas, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas considérée comme constitutive d'emprise au sol dans la limite de 20 centimètres d'épaisseur supplémentaire.
- 2 – Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades pourront toutefois être interdits lorsqu'ils aboutissent à un débordement de la façade sur l'espace public venant contraindre la circulation sur les trottoirs pour tous les usagers.

2.1.3. Hauteur maximale des constructions

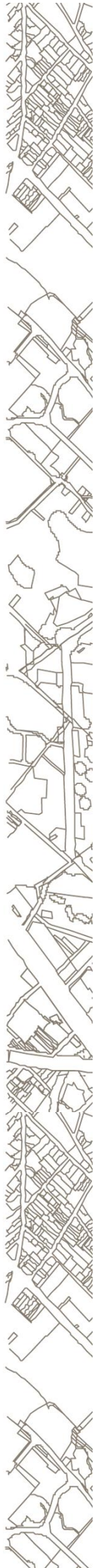
1 – La hauteur maximale des constructions :

- ne doit pas excéder 15 mètres à l'acrotère et 16 mètres au faitage du toit en zone UA ;
- ne doit pas excéder 6 mètres à l'acrotère et 9 mètres au faitage du toit en secteur UAa.

Les hauteurs susvisées seront prises au point médian de chaque façade (par référence au terrain naturel).



- 2 – Les sommets de cheminées et les dispositifs de sécurité obligatoires peuvent seuls dépasser le plafond imposé. Les sorties d'escaliers, pylônes, supports de lignes électriques, les machineries d'ascenseur, et autres éléments techniques doivent respecter la hauteur maximale. Ces éléments peuvent être acceptés en sur-hauteur pour les constructions existantes seulement dans la mesure où les travaux sont justifiés par un impératif réglementaire.

- 
- 3** – Ces dispositions ne s’appliquent pas en cas de travaux sur une construction existante, ou en cas de démolition / reconstruction ne respectant pas les règles de hauteur. En ce cas, le maintien de la hauteur existante est possible.
- 4** – Pour bénéficier des dérogations relatives aux implantations, la hauteur des constructions annexes telles que définies au glossaire ne doit pas excéder 2,5 mètres à l’acrotère ou au faîtage de la toiture.
- 5** – Les combles aménageables et attiques doivent être intégrés dans la hauteur maximale de la construction. Les combles et attiques doivent par ailleurs recouvrir au maximum 70% de l’étage courant. Les combles ne peuvent constituer qu’un étage.

2.1.4. Implantation des constructions par rapport à l’alignement sur la voirie

I – Dispositions générales

- 1** – Les constructions seront implantées à l’alignement des voies publiques, actuelles et futures, ou à la limite d’emprise des voies privées.
- 2** – Des implantations en retrait peuvent être acceptées si l’alignement sur la voie est maintenu par une clôture maçonnée ou un bâtiment secondaire. Les constructions doivent alors être édifiées à une distance d’au moins 4 mètres de l’alignement ou de la limite d’emprise des voies privées.
- 3** – Les saillies et encorbellement sur le domaine public ou privé des voies sont interdits, sauf dans les marges de recul, dans une limite de 80 cm de profondeur au droit de la façade.
- 4** – Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement du service public peuvent être édifiées en retrait ou à l’alignement des voies publiques ou de la limite d’emprise des voies privées existantes ou à créer.

II – Cas particuliers

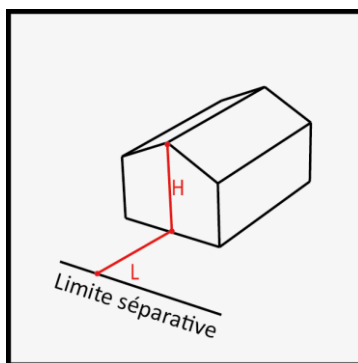
- 1** – L’autorité compétente pourra autoriser des implantations différentes de celles indiquées dans les « *Dispositions générales* » si :
- des constructions existent sur une ou plusieurs parcelles adjacentes, et sont implantées de façon différente à celles imposées ci-dessus, l’implantation de la nouvelle construction pourra alors respecter des marges de reculement semblables à celles de l’une ou de l’autre de ces constructions pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement ;
 - la construction nécessite une implantation différentes pour préserver l’ensemble paysager protégé dans lequel elle se situe tel que défini dans le paragraphe « *Détermination des caractéristiques architecturales, éléments de paysage, sites et secteurs à protéger* » ;
 - le terrain est concerné par le périmètre de protection d’un arbre remarquable, tel que défini dans le paragraphe « *Détermination des caractéristiques architecturales, éléments de paysage, sites et secteurs à protéger* ».
- 2** – Les extensions d’une construction existante dont l’implantation ne respecte pas les « *Dispositions générales* » peuvent être réalisées dans le prolongement de la construction existante.
- 3** – Les locaux ou emplacements destinés à recevoir des déchets peuvent être édifiés en retrait ou à l’alignement des voies publiques ou de la limite d’emprise des voies privées existantes ou à créer. Ils peuvent s’implanter dans la marge de recul par rapport à l’alignement sur la voirie, à condition de respecter les règles de végétalisation définies dans le paragraphe « *Obligations minimales en matière d’espaces libres, de plantations, d’aires de jeux et de loisirs* ».

2.1.5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

I – Dispositions générales

- 1 – En cas d'implantation à l'alignement des voies de desserte, actuelles et futures (au titre du paragraphe « *Implantation des constructions par rapport à l'alignement de voirie* »), les constructions doivent être édifiées sur les limites séparatives aboutissant aux voies.
- 2 – En cas d'implantation en retrait de l'alignement des voies de desserte, actuelles et futures (au titre du paragraphe « *Implantation des constructions par rapport à l'alignement de voirie* »), les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.
- 3 – En cas d'implantation d'une construction en retrait des limites séparatives :
 - La construction doit respecter une distance minimum selon le principe $L = H$ où :
 - L représente la distance comptée horizontalement entre tout point de la construction avec la limite séparative : la distance minimum L ne peut être inférieure à 3 mètres.
 - H représente la hauteur de la façade, sauf en cas de présence de fenêtre en toiture offrant une vue directe : dans ce cas, la hauteur H sera mesurée au point le plus haut de la fenêtre en toiture.
 - En cas de mur aveugle, la construction doit respecter une distance minimum selon le principe $L = H/2$ où :
 - L représente la distance comptée horizontalement entre tout point de la construction avec la limite séparative : la distance minimum L ne peut être inférieure à 2,5 mètres.
 - H représente la hauteur de la façade, sauf en cas de présence de fenêtre en toiture offrant une vue directe : dans ce cas, la hauteur H sera mesurée au point le plus haut de la fenêtre en toiture.

Cette règle s'applique également aux jours de souffrance et aux baies translucides à châssis fixes.



- 4 – La règle ne s'applique pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement du service public, piscines non couvertes, aux terrasses situées au niveau du terrain naturel et aux annexes.

II – Cas particuliers

- 1 – Les extensions d'une construction existante dont l'implantation ne respecte pas les dispositions générales peuvent être réalisées dans le prolongement de la construction existante sous réserve de conserver le recul existant.
- 2 – Les constructions peuvent également s'accoler aux murs aveugles ou pignons existants, situés en limite séparative, dans la limite des dimensions de ceux-ci.
- 3 – Les terrasses de moins de 60 centimètres ne sont pas soumises aux règles de retrait. Les terrasses de plus de 60 centimètres implantées en limite séparative doivent être équipées de murs pare-vue.
- 4 – Les constructions peuvent respecter des implantations différentes de celles indiquées dans les « *Dispositions générales* » sous réserve de conserver le recul existant et d'appliquer aux vues directes créées les dispositions de l'article 3 des dispositions générales si :
 - des constructions existent sur une ou plusieurs parcelles adjacentes, et sont implantées de façon

différente à celles imposées ci-dessus, l'implantation de la nouvelle construction pourra alors respecter des marges de reculement semblables à celles de l'une ou de l'autre de ces constructions pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement. Toutefois, la distance minimum ne peut être inférieure à 3 mètres ;

- le terrain est en angle. Les constructions peuvent alors être implantées sur 2 limites séparatives pour une meilleure intégration dans leur environnement.
- la construction nécessite une implantation différente pour préserver l'ensemble paysager protégé dans lequel elle se trouve tel que défini dans le paragraphe « *Détermination des caractéristiques architecturales, éléments de paysage, sites et secteurs à protéger* » ;
- le terrain est concerné par le périmètre de protection d'un arbre remarquable, tel que défini dans le paragraphe « *Détermination des caractéristiques architecturales, éléments de paysage, sites et secteurs à protéger* ».

Dans la zone UA, hors secteur UAa

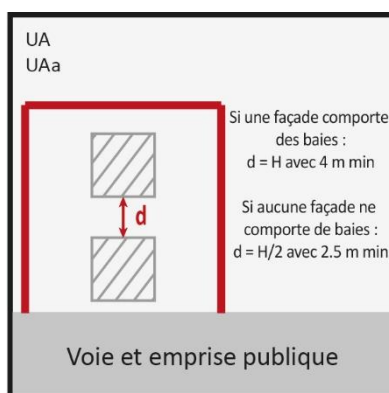
- Dans le cas où le rez-de-chaussée d'une construction est à destination de Commerce et activités de service, telle que définie par le Code de l'Urbanisme, il est autorisé que le rez-de-chaussée de la construction puisse s'accoler sur plusieurs limites séparatives.

2.1.6. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1 – La construction sur une même propriété de plusieurs bâtiments est autorisée sous réserve que tout point de la construction soit :

- à une distance minimum selon le principe $L = H$ où :
 - L représente la distance comptée horizontalement entre tout point de chaque construction : la distance minimum L ne peut être inférieure à 4 mètres.
 - H représente la hauteur de la façade sauf en cas de présence de fenêtre en toiture avec une vue directe : dans ce cas, la hauteur H sera mesurée au point le plus haut de la fenêtre en toiture.
- En cas de murs aveugles, à une distance minimum selon le principe $L = H/2$ aveugle où :
 - L représente la distance comptée horizontalement entre tout point de chaque construction : la distance minimum L ne peut être inférieure à 2,5 mètres ;
 - H représente la hauteur de la façade sauf en cas de présence de fenêtre en toiture avec une vue directe : dans ce cas, la hauteur H sera mesurée au point le plus haut de la fenêtre en toiture.

Cette règle s'applique également aux jours de souffrance et aux baies translucides à châssis fixes.



2 – La règle ne s'applique pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement du service public, piscines couvertes ou non couvertes, aux terrasses situées au niveau du terrain naturel et aux annexes.

2.2. CHAPITRE UA2 : PROTECTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

2.2.1. Règles alternatives en vue d'une meilleure insertion environnementale et paysagère

Non réglementé.

2.2.2. Aspect extérieur des constructions

I – Aspect général

- 1 – La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 2 – Lors de l'extension ou du réaménagement de bâtiments existants, les modifications de l'aspect extérieur doivent être réalisées en accord avec l'existant.

II – Parements extérieurs

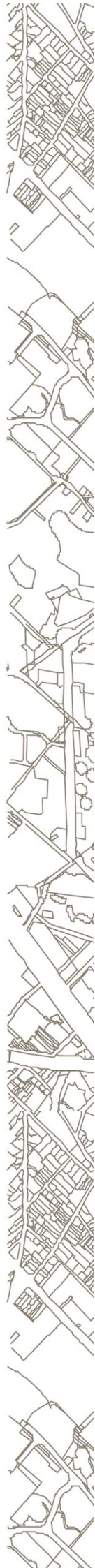
- 1 – Pour les matériaux de la façade, la pierre, la brique et les maçonneries enduites sont recommandées. La brique doit être employée en complément de la pierre ou de maçonneries enduites.
- 2 – L'utilisation de bois, de matériaux innovants ou de dispositifs particuliers liés à la mise en œuvre d'une démarche environnementale est autorisée sous réserve d'une bonne composition de façade et d'une bonne insertion dans le paysage.
- 3 – Est notamment interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.).
- 4 – Les maçonneries traditionnelles enduites doivent recevoir des enduits à la chaux ou au plâtre. Pour les maçonneries non traditionnelles, les enduits monocouches sont acceptés sous réserve d'être appliqués avec un aspect gratté fin.
- 5 – Les couleurs de ces matériaux doivent se rapprocher des couleurs environnantes (sable, beige, gris, pierre calcaire ou teintes similaires, ...).

III – Percements

- 1 – Dans le cas d'intervention sur des bâtis existants ou d'architecture d'accompagnement, l'ensemble des ouvertures devra respecter les proportions de la construction d'origine.
- 2 – Les menuiseries pourront être en bois ou en métal.
- 3 – Les volets roulants sont autorisés sous réserve que le coffre du volet ne soit pas visible depuis l'extérieur.

IV – Toitures

- 1 – Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- 2 – Dans le cas de toitures en tuiles, en zinc ou en ardoise, à un ou plusieurs versants, les pentes de couverture des bâtiments principaux seront au minimum de 25°.
- 3 – En cas de toiture mansart, l'angle entre la façade et le brisis devra être au maximum de 85°.
- 4 – Les modes de couvertures des constructions recommandés sont :
 - Les petites tuiles plates en terre cuite de pays (44 à 85 au m²) ;
 - L'ardoise naturelle ;
 - Le zinc, le cuivre et le plomb ;
 - Les tuiles mécaniques de Beauvais.



5 – Les toitures terrasses, toitures végétalisées, et toitures jardins telles que définies au glossaire, sont autorisées sur les constructions principales et les annexes.

6 – Les lucarnes à deux ou trois pentes, telles que définies en annexes sont autorisées. La couverture de ces lucarnes doit être réalisée avec les mêmes matériaux que le reste de la toiture. Les lucarnes traditionnelles et les ouvrages de charpenterie doivent être restaurés.

7 – Les châssis de toit doivent être encastrés, sans débord sur le plan de la toiture et présenter de préférence un rapport vertical (plus haut que large). Ils doivent avoir un rapport proportionné aux baies de la construction et s'inscrire dans une composition d'ensemble, en respectant notamment l'ordonnancement de la façade.

8 – Les verrières et les ciels de toit sont autorisés.

9 – Les gouttières et les descentes d'eaux pluviales sont réalisées de préférence en zinc ou en cuivre.

V – Clôtures

o Dispositions générales

1 – La hauteur est mesurée à partir du niveau du terrain le plus haut, pris de part et d'autre de la clôture concernée.

2 – Lorsque des clôtures existantes sur le terrain ou de part et d'autre du terrain ont une hauteur supérieure à la hauteur autorisée, la clôture pourra être alignée.

3 – Les haies vives doivent être constituées exclusivement d'essences qui respectent les prescriptions de la palette végétales figurant en annexe.

4 – Sur les terrains en pente, des murs de soutènement peuvent exister ou être nécessaires. Ils participent alors visuellement à la clôture :

- Lorsque les murs de soutènement sont d'une hauteur inférieure à 1,80 mètres, ils peuvent être complétés d'une partie pleine ne pouvant excéder au total 0,80 mètre maximum et d'un grillage dans la limite d'une hauteur totale de 1,80 mètres pour l'ensemble à partir du terrain naturel côté amont. La partie surélevée doit avoir le même aspect que la partie existante ;
- Lorsque les murs de soutènement sont d'une hauteur supérieure à 1,80 mètres, une clôture aérée est autorisée dans la limite de 1,80 mètres à partir naturel du côté amont ;
- Lorsque le mur de soutènement concerne une limite séparative, la hauteur peut être calculée à partir du terrain naturel le plus haut.

o Sur rue ou en limite de voies privées

1 – Les clôtures peuvent se présenter sous forme :

- de murs pleins en maçonnerie de pierre ;
- de dispositifs à claire-voie ou de châtaigniers joints ;
- de murets bas surmontés d'une partie à claire-voie doublée d'une haie. En ce cas :
 - o la hauteur du muret ne peut pas dépasser 0,80 mètre de hauteur ;
 - o 30% au maximum du linéaire de clôture peuvent être traités de façon opaque en cas de plaques festonnées ou de maçonnerie de pierre et 100% au maximum du linéaire de clôture peuvent être traités de façon opaque en cas de châtaigniers joints.

2 – Les piliers sont autorisés pour encadrer les portails et les portillons, ainsi qu'aux angles du terrain.

3 – Pour les murets bas : sont autorisés uniquement les maçonneries de pierres, les parements en matériaux naturels et les murs enduits.

Pour la partie à claire-voie de la clôture sont autorisés uniquement les grillages tressés, les barreaudages, les barrières de bois ou d'aluminium.

Pour la partie opaque de la clôture : sont autorisés uniquement les plaques festonnées et le châtaignier joint. Le même type de maçonnerie que celle utilisée pour le muret bas peut également être employé.

Les portails et les portillons PVC sont interdits.

- 4 – En cas de réfection des murs pleins de qualité (maçonnerie de pierre, mur-bahut surmonté d'un barreaudage à claire-voie doublé d'une haie, murs enduits), la réfection pourra être faite à l'identique du mur d'origine, quelles qu'en soient les dimensions.
- 5 – La hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser 2 mètres en partie courante à partir du niveau de la voie. En cas de terrain en pente, la hauteur du point le plus haut de la clôture ne doit pas dépasser 2,5 mètres, avec un muret bas d'une hauteur limitée à 1,3 mètres au point le plus haut.
- 6 – La largeur et la hauteur du portail et du portillon doivent maintenir des proportions harmonieuses avec l'ensemble de la clôture et être liées à l'usage.

○ *Le long des sentes*

- 1 – Les clôtures se présentent sous forme :

- de murs pleins en maçonnerie de pierre ;
- de dispositifs à claire-voie ou de châtaigniers joints, doublés d'une haie.

Les piliers sont autorisés pour encadrer les portails et les portillons, ainsi qu'aux angles du terrain.

- 2 – Pour les dispositifs à claire-voie, sont autorisés uniquement le grillage tressé, le barreaudage, les barrières de bois et d'aluminium

En cas de réfection des murs pleins de qualité (maçonnerie de pierre et murs enduits), la réfection pourra être faite à l'identique du mur d'origine, quelles que soient les dimensions.

Les portails et les portillons PVC sont interdits.

- 3 – La hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser 2,2 mètres en partie courante à partir du niveau de la voie. En cas de terrain en pente, la hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2,5 mètres, en tout point du terrain.

○ *En limites séparatives*

- 1 – Les clôtures peuvent être de même nature que les clôtures sur rue, ou en mur plein, ou simplement constituées d'un grillage. Les piliers sont autorisés pour encadrer les portails et les portillons, ainsi que les angles du terrain.

- 2 – Elles ne peuvent excéder une hauteur totale de 2,2 mètres en partie courante à partir du terrain naturel le plus haut. En cas de terrain en pente, la hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2,5 mètres, en tout point du terrain.

- 3 – En cas de réfection des murs pleins de qualité (maçonnerie de pierre, mur-bahut surmonté d'un barreaudage à claire-voie doublé d'une haie, murs enduits), la réfection pourra être faite à l'identique du mur d'origine, quelles que soient les dimensions.

○ *Dans les zones contigües aux zones N, aux espaces boisés classés et aux espaces verts protégés*

- 1 – Les clôtures peuvent se présenter sous forme :

- de dispositifs à claire-voie, de châtaigniers joints
- de murets bas d'une hauteur de 0,80 mètre de hauteur maximum, surmontés d'un grillage tressé doublé d'une haie

- 2 – Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune. Le muret bas comportera des ouvertures au ras du sol de 20 centimètres de haut et 25 centimètre de large, réparties tous les 10 mètres pour permettre le passage de la petite faune.

VI – Bâtiments annexes et garages

- 1 – Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, etc.) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal. Pour les abris de jardin, l'emploi du bois et des teintes sombres est recommandé. Les toits en bardeaux bitumineux verts et noirs sont autorisés, à condition de ne pas être visibles de l'espace public. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdit en façade et en toiture.
- 2 – Les garages et les constructions annexes sur rue peuvent être interdits pour des raisons d'aspect architectural et sont soumis à des conditions d'intégration dans le paysage urbain environnant.
- 3 – Les vérandas sont autorisées si elles s'intègrent par leurs matériaux et formes avec la construction principale. Le volume de cette extension doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe, soit en s'intégrant dans le volume principal de l'habitation ou des annexes, soit en s'y accotant à la manière d'une dépendance.

VII – Dispositifs techniques

- 1 – Les matériels et équipements, notamment ceux liés à l'économie et la production d'énergie, ne devront pas être visibles, si possible, du domaine public (chaudière, bloc de climatisation, panneaux solaires, ...)
- 2 – Les citernes de gaz liquéfiés ou de mazout, ainsi que les installations similaires doivent être, si possible, enterrées ou placées en des lieux non visibles de la voie publique.
- 3 – La conception bioclimatique des constructions (nouvelles et existantes) devra prévenir l'utilisation de climatiseurs. A défaut, les éléments extérieurs des climatiseurs ne devront pas être visibles depuis l'espace public et être habillés d'un coffret technique en harmonie avec la façade.
- 4 – Les antennes, y compris les paraboles, doivent être regroupées en un seul point de toiture. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- 5 – Les antennes relais de radiotéléphonie ne sont autorisées que si elles ne nuisent pas au paysage et à l'environnement du secteur.

VIII – Locaux annexes et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs.

IX – Façades commerciales

- 1 – Pour les commerces situés le long des voies ou emprises publiques ou privés sont interdits :
- Les aménagements de façade qui ne respectent pas l'identité architecturale de l'immeuble ;
 - Les aménagements de façade qui empiètent sur le premier étage et qui ne permettent pas de préserver l'unité de chaque étage dont le rez-de-chaussée ;
 - Les rideaux métalliques si le coffre présente une saillie en façade supérieure à 25 cm ;
 - Les dispositifs lumineux non intégrés aux devantures du commerce ;
 - Les éléments en saillie (auvents, bannes, enseignes, ...) s'ils ne sont pas traités en harmonie avec la façade de l'immeuble et la devanture du commerce ;
 - Les enseignes lumineuses drapeau si elles sont implantées au-dessus du bandeau séparant le rez-de-chaussée du premier étage ;
 - Les pré-enseignes, projections au sol ainsi que les enseignes mobiles.

- 2 – Le percement des vitrines ne doit pas dépasser les limites séparatives des immeubles même s'il s'agit d'une même activité et doit respecter le rythme du parcellaire.
- 3 – Les teintes des façades et enseignes commerciales doivent s'harmoniser avec les coloris de la séquence urbaine à laquelle appartient l'immeuble. Les coloris trop vifs ou trop voyants peuvent être refusés.
- 4 – Tout commerce doit porter une enseigne.

X – *Clauses particulières*

Les dispositions édictées par le présent article relatives aux toitures, aux parements extérieurs, percements et dispositifs techniques pourront n'être pas imposées pour tout projet utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique...). Dans ce cas toutefois, l'intégration de la construction dans l'environnement naturel ou le paysage urbain devra être particulièrement étudiée. Elle ne devra pas porter atteinte au caractère architectural et urbain, et devra respecter la réglementation en vigueur au sein des périmètres de protection de 500 mètres des Monuments historiques.

2.2.3. Détermination des caractéristiques architecturales, éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

I – *Dispositions générales*

Tout aménagement, et en particulier la création de clôture, doit se faire dans le respect de l'environnement paysager et du caractère végétal du secteur.

II – *Espaces boisés classés*

Les espaces boisés classés figurant au plan réglementaire, sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et suivants du Code de l'urbanisme qui disposent notamment que :

- tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit ;
- toute coupe ou abattage d'arbres est soumise à autorisation (Articles L113-2 et suivants du code de l'Urbanisme) ;
- toute demande d'autorisation de défrichement est irrecevable.

III – *Espaces boisés classés : Arbres remarquables*

- 1 – Les arbres remarquables, repérés au plan des protections patrimoniales, présentent des intérêts divers et souvent multiples : culturels, historiques, urbains, paysagers, écologiques. Ils sont à ce titre soumis aux mêmes dispositions que les espaces boisés classés, soit les articles L113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Leur liste figure en annexe.
- 2 – Le périmètre de protection des arbres remarquables correspond à la surface de projection au sol de la couronne de l'arbre, avec au minimum un cercle de 8 mètres de rayon mesuré depuis l'extérieur du tronc. Les constructions au sein de ce périmètre de protection sont interdites.

IV – *Espaces verts protégés*

- 1 – Tout abattage, taille et élagage d'arbre situé dans un périmètre d'espace vert protégé figurant au plan réglementaire, doit être soumis à déclaration préalable de la commune. La taille doit être raisonnée : elle doit prendre en compte la forme naturelle de l'arbre et sa dynamique, son mode de croissance ainsi que son état sanitaire ; elle doit permettre de préserver l'esthétique et la santé de l'arbre et d'augmenter à terme sa longévité.
- 2 – Sont autorisées uniquement et sous réserve de s'insérer dans le caractère végétal de la zone :
 - les constructions annexes telles que définies au glossaire et répondant aux dispositions du règlement (emprise au sol et hauteur) ;

- la reconstruction de bâtiments à emprise égale ou avec une augmentation de 10% en cas de démolition dans la limite de l'emprise autorisée dans la zone ;
- les extensions de bâtiments régulièrement édifiés avant la date d'approbation du présent règlement dans la limite de 10% de l'emprise au sol existante et de l'emprise autorisée dans la zone ;
- l'aménagement d'accès et de desserte en cas d'impossibilité de les aménager en dehors des espaces verts protégés.

V – Vues protégées au document graphique réglementaire

Les prescriptions patrimoniales concernant les vues sont inscrites au titre 3 « *Dispositions patrimoniales* » du présent règlement.

VI – Sentes protégées au document graphique réglementaire

1 – Les dispositions suivantes s'appliquent aux sentes repérées au document graphique du présent règlement.

2 – La nature des sols devra se rapprocher au plus près de celle du sol d'origine tout en procurant un bon confort de marche et une gestion optimale des eaux de pluie (sols sablés perméables ou semi-perméables par exemple).

3 – Toutes les sentes repérées au plan des protections patrimoniales seront conservées ou remises en libre-accès et leur élargissement est interdit.

4 – Seule la circulation des piétons et des vélos est autorisée. Cette disposition ne s'applique pas aux sentes accessibles en automobile aux riverains avant l'approbation du présent règlement telles que listées dans les annexes du présent règlement.

5 – La création de nouveaux accès automobile est interdite.

VII – Éléments architecturaux protégés au document graphique réglementaire

Les prescriptions patrimoniales concernant les éléments architecturaux protégés (architecture de bourg et immeuble, grande propriété et architecture résidentielle, éléments singuliers) sont inscrites au titre 3 « *Dispositions patrimoniales* » du présent règlement.

VIII – Ensembles urbains protégés au document graphique réglementaire

Les prescriptions patrimoniales concernant les éléments urbains protégés (ensemble urbain remarquable, séquence, carrefour et angle) sont inscrites au titre 3 « *Dispositions patrimoniales* » du présent règlement.

2.2.4. Performances énergétiques

1 – Les projets participeront 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, etc. Ces dispositions ne devront pas porter atteinte au caractère architectural et urbain des éléments architecturaux protégés (architecture de bourg et immeuble, grande propriété et architecture résidentielle, éléments singuliers) et respecter les prescriptions patrimoniales inscrites au titre 3 « *Dispositions patrimoniales* » du présent règlement.

2 – Les prescriptions concernant les travaux d'isolation thermique extérieure sont inscrites au paragraphe « Majoration de volume constructible ».

3 – Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques ou similaires pourront être disposés au droit des murs ou en toiture de bâtiments selon les dispositions suivantes :

- Les capteurs solaires seront disposés prioritairement sur des bâtiments annexes existants ou à créer, isolés ou accolés à la construction principale ;
- La pose de panneaux solaires sur le versant de toiture de la construction principale sera possible sous réserve de s'insérer dans la composition architecturale de la façade et de leur encastrement dans la

toiture (exemple : création d'un bandeau horizontal, le long et sur tout le linéaire de l'égout de toit, de panneaux disposés verticalement ou bien installés comme mode de couverture sur la totalité de la surface de la toiture) ;

- En cas de toitures terrasses, les panneaux solaires sont autorisés à condition de ne pas être visible depuis l'espace publics. L'acrotère pourra contribuer à leur intégration architecturale.

- 4 – Les éoliennes domestiques sont autorisées, à condition qu'elles s'inscrivent en adéquation avec les proportions et volumes des bâtiments et veillent à s'intégrer au contexte paysager du site et des vues. Les dispositifs de production d'énergie éolienne individuels ne doivent pas dépasser la hauteur maximale au faîtage de la construction de plus d'un mètre.

2.3. CHAPITRE UA3 : TRAITEMENT DES ESPACES NON-BATIS

2.3.1. Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

- 1 – Les espaces libres végétalisés ne possèdent pas de prescription en matière de superficie.

En secteur UAa

Les espaces libres végétalisés doivent représenter au moins 20% de la superficie du terrain. Ces espaces libres végétalisés doivent être constitués à 100% d'espaces végétalisés de pleine terre.

- 2 – Les espaces végétalisés de pleine terre doivent être disposés afin de constituer un volume de terre prospectable suffisant pour permettre l'implantation et la bonne croissance d'arbres dans les conditions indiquées dans les dispositions générales de l'article 2.3.2.
- 3 – Les aires de stationnement, les voies de circulation et les terrasses ne peuvent être prises en compte dans les 20% d'espaces libres végétalisés.

2.3.2. Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

- 1 – Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère réfléchie et soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Ils doivent être traités en pleine terre et participer à l'accroissement de la biodiversité : le choix des essences, l'agencement des végétaux et leur densité de plantation doivent être en proportion harmonieuse avec la dimension de l'espace aménagé et la dimension de la construction, en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité. Les points d'attention seront :

- la relation au bâti sur le terrain dont les plantations doivent constituer un accompagnement ;
- la relation aux espaces voisins afin de participer à une mise en valeur globale du paysage communal ;
- la topographie du terrain, particulièrement pour les terrains situés sur les coteaux donc très visibles depuis différents points du territoire.

2 – En secteur UAa uniquement

Les parties du terrain non construites et non occupées par des parcs de stationnement et accès doivent être plantées en fonction de leur superficie. Ainsi, pour la partie d'un terrain non construite et non occupée par des parcs de stationnement et accès :

- d'une superficie entre 50 et 100m² : 1 arbre de petit développement doit être planté
- d'une superficie comprise entre 100m² et 400m² : 2 arbres de petit développement ou 1 arbre de moyen développement doivent être plantés ;

- d'une superficie comprise entre 400m² et 700m² : 1 arbre de petit développement et 1 arbre de moyen développement ou 1 arbre de petit développement et 1 arbre de grand développement doivent être plantés ;
- d'une superficie comprise entre 700m² et 1 000m² : 2 arbres de petit développement, 1 arbre de moyen développement et 1 arbre de grand développement ou 2 arbres de moyen développement et 1 arbre de grand développement doivent être plantés ;
- d'une superficie supérieure à 1 000m² : 2 arbres de moyen développement et 2 arbres de grand développement ou 3 arbres de grand développement doivent être plantés.

3 – Pour toute nouvelle plantation d'un arbre, les règles suivantes doivent être respectées :

Type d'arbre	Force minimale de l'arbre à la plantation	Distance minimum de plantation par rapport aux limites séparatives et aux constructions déjà existantes ou projetées sur l'unité foncière
Arbre de petit développement (taille adulte de 6 à 10 mètres)	Cépées : hauteur 150/200 (hauteur en cm depuis le sol) Tiges : 14/16 (circonférence du tronc en cm mesurée à 1m du sol)	4 mètres
Arbre de moyen développement (taille adulte de 10 à 25 mètres)		6 mètres
Arbre de grand développement (taille adulte supérieure à 25 mètres)		8 mètres

4 – Les espaces libres végétalisés de pleine terre doivent avoir une dimension minimale pour permettre le développement dans le temps de la végétation et répondre aux obligations de planter. Les règles suivantes doivent être respectées :

- Dans le cas d'une haie, l'espace libre végétalisé devra justifier d'une largeur minimum de 0,60 mètres ;
- Dans le cas d'un massif arbustif, l'espace libre végétalisé devra justifier d'une largeur minimum de 1,20 mètres ;
- Dans le cas d'un arbre de petit développement, l'espace libre végétalisé devra justifier d'un rayon de 2 mètres minimum mesuré à partir de l'extérieur du tronc.
- Dans le cas d'un arbre de moyen développement, l'espace libre végétalisé devra justifier d'un rayon de 3 mètres minimum mesuré à partir de l'extérieur du tronc.
- Dans le cas d'un arbre de grand développement, l'espace libre végétalisé devra justifier d'un rayon de 4 mètres minimum mesuré à partir de l'extérieur du tronc.

5 – Les espaces libres situés à l'intérieur des marges de recul des constructions par rapport à l'alignement doivent être végétalisés à hauteur de 50% minimum de leur surface afin de contribuer à l'ambiance paysagère de la voie. En cas d'obligation fixée par le présent règlement de création de bornes de collecte des déchets enterrées dans la marge de recul, la superficie occupée par lesdites bornes n'est pas comptée comme espace libre situé à l'intérieur des marges de recul.

6 – Les éléments végétaux existants significatifs d'une unité foncière faisant l'objet d'un projet de construction ou d'aménagement doivent être maintenus et intégrés dans la composition paysagère. Les éléments végétaux existants significatifs :

- participent à l'ambiance végétale de la rue ;
- sont constitutifs d'un ensemble plus vaste que la parcelle (continuité de haie, élément de masse arborée) ;
- sont étroitement associés au bâti de la parcelle en terme d'échelle et d'ambiance.

- 7 – Le choix des végétaux (arbres, arbustes, herbacées) doit être adapté aux données physiques (sol, climat, ressource en eau...) et à l'ambiance du site (proximité de la forêt, secteur de parcs, cœur de ville...). Une palette végétale est proposée en annexe.

2.3.3. Continuités écologiques

Toute construction est interdite dans une bande de 5 mètres de largeur prise de part et d'autre de l'axe du ru des Haras et du ru du Fond des Aulnes. Ces derniers sont matérialisés sur le plan de zonage.

2.4. CHAPITRE UA4 : STATIONNEMENT

2.4.1. Obligations minimales pour les véhicules motorisés

I – Dispositions générales

- 1 – Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.
- 2 – Pour les aires de stationnement de plus de 10 emplacements, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour l'évacuation des eaux pluviales avant rejet au réseau est exigée.
- 3 – Les normes de stationnement s'appliquent aux constructions neuves, à la création de logements, au changement de destination et à l'extension de locaux commerciaux ou d'activités.
- 4 – La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
- 5 – Le nombre de place de stationnement sera arrondi à l'unité supérieure.
- 6 – Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata.
- 7 – En cas de division de terrains bâtis, les dispositions du présent article sont applicables au terrain faisant l'objet de la division comme à celui ou ceux issus de la division.
- 8 – Pour les aires de stationnement de plus de 6 places, au moins 75% des places de stationnement doivent être intégrées à la construction. Cette règle ne s'applique pas en cas de changement de destination de la construction.
- 9 – Les places commandées et les places accessibles par le biais d'un système mécanisé ne sont pas comptabilisées dans le calcul des normes applicables au logement indiquées ci-dessus.

II – Caractéristiques techniques des places de stationnement

- 1 – Les places de stationnement doivent être réalisées dans le respect des règlements et normes en vigueur.
- 2 – Les places de stationnement pour véhicules légers doivent être facilement accessibles et respecter les caractéristiques suivantes :
 - Longueur : 5 mètres minimum ;
 - Largeur : 2,5 mètres minimum ;

Cette surface correspond à une place effective, et n'intègre pas tous les espaces nécessaires aux manœuvres et à la circulation des véhicules. Au droit des places de stationnement extérieures comme souterraines, ces espaces de circulation doivent être d'une largeur supérieure ou égale à 5 mètres.

- 3** – Les emplacements pour les deux-roues non motorisés, doivent être compatibles avec la législation en vigueur. Ce point est développé dans le 2.4.2.

III – Normes de stationnement pour les constructions et installations nouvelles

○ Pour les constructions destinées à l'Habitation

Le stationnement des véhicules devra correspondre aux besoins des constructions et installations, et être assuré en-dehors des voies et emprises publiques. Ainsi, il est exigé au minimum :

- Pour le logement en accession : 1 place de stationnement par logement.
- Pour le logement locatif social : 0,5 place de stationnement par logement.

○ Pour les constructions à usage de Bureaux

- 1** – Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher. Cette norme s'entend pour l'ensemble des véhicules motorisés individuels : elle inclut notamment le stationnement des deux-roues motorisés.

- 2** – Pour l'ensemble des constructions à usage de bureaux : lorsque la surface totale affectée au stationnement excède 1500 m², une aire de livraison de 50 m² minimum doit être réalisée.

○ Pour les constructions destinées au Commerce et activités de services et l'Artisanat

- 1** – Jusqu'à 150 m² de surface de vente, aucune préconisation n'est imposée. Au-delà de 150 m² de surface de vente, il sera aménagé 1 place par tranche de 20m² de surface de vente.

- 2** – Pour la sous-destination « Restauration », jusqu'à 150 m² de surface de salle, aucune préconisation n'est imposée. Au-delà de 150 m² de surface de salle, il sera aménagé 1 place par tranche de 20m² de surface de vente.

- 3** – Pour la sous-destination « Hébergement hôtelier et touristique », il sera aménagé une place de stationnement pour 3 chambres ou 5 lits dans le cas d'hébergements collectifs.

○ Constructions destinées aux Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire hors sous-destination Bureaux

Il sera aménagé 1 place par tranche de 50m² de surface de plancher.

○ Constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics

- 1** – En cas de constructions neuves, le nombre de places de stationnement sera calculé en fonction de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation. Le minimum est de 1 place par 100m² de surface de plancher ou une place pour deux personnes équivalents temps plein.

- 2** – Ce minimum ne s'applique pas aux installations nécessaires au fonctionnement du service public ayant une vocation purement technique et aux établissements scolaires.

IV – Cas particuliers

En cas d'impossibilité objective, résultant de raisons techniques ou de motifs d'ordre urbanistique ou architectural d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations aux conditions suivantes :

- soit en aménageant sur un autre terrain situé à moins de 300m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places ;
- soit en acquérant les places de stationnement qui lui font défaut dans un parc privé voisin, situé à moins de 300m du terrain objet de l'opération et en fournissant la preuve de cette acquisition ;
- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à moins de 300m de son terrain

2.4.2. Obligations minimales pour les vélos

- 1 – Les dispositifs pour les places de stationnement pour les vélos est déterminé par les articles R.111-14-4 et R.111-14-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.
- 2 – Les normes de stationnement pour les vélos sont les suivantes :
 - *Pour les constructions destinées à l'Habitation collective*
 - pour les logements jusqu'à 2 pièces principales, 0,75m² par logement, avec une superficie minimale de 3m² ;
 - pour les autres logements, 1,5 m² par logements, avec une superficie minimale de 3m².
 - *Pour les constructions destinées aux Bureaux*
 - 1,5m² pour 100m² de surface de plancher
 - *Pour les constructions destinées aux activités, commerces de plus de 500m² de surface de plancher, industries et équipements publics*
 - 1 place pour 10 employés
 - 1,5m² pour 100m² de surface de plancher
 - *Pour les établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités)*
 - 1 place pour 12 élèves en école primaire et collège
 - 1 place pour 8 élèves en lycée et université
- 3 – Quoiqu'il en soit, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés, compte tenu notamment de la destination de la construction et de sa situation géographique. Cet examen peut aboutir à n'exiger aucun emplacement de stationnement. Pour les équipements collectifs d'intérêt général, cet examen doit également prendre en compte la possibilité de réaliser le stationnement des deux roues sur l'espace public.

3. Sous-section UA3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés

3.1. CHAPITRE UA1 : TRACE ET CARACTERISTIQUES DES VOIES DE CIRCULATION A CONSERVER, A MODIFIER OU A CREER

Non réglementé.

3.2. CHAPITRE UA2 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES ET RESEAUX

3.2.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I – Accès

Pour être constructible, tout terrain doit comporter un accès automobile, direct (porche, portail) ou indirect (voie d'accès) à une voie de desserte, c'est-à-dire à une voie carrossable publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeuble dont l'édification est demandée.

Les dimensions, formes et caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte de sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et enlèvement des ordures ménagères.

II – Voirie

1 – Les dimensions, formes et caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte de sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et enlèvement des ordures ménagères. Les voies nouvelles de desserte devront notamment :

- Avoir une emprise égale ou supérieure à 4 m
- Si elles sont en impasse, être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le fonctionnement normal des services publics, notamment le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de collecte des déchets.
- Être dimensionnées pour répondre aux besoins propres de l'opération sans surdimensionnement.

2 – Les voies de desserte existantes et les voies d'accès doivent présenter une emprise égale ou supérieure à 3,50 m. En ce qui concerne les terrains existants comportant une construction de plus de 40 m² de surface de plancher avant l'approbation du présent règlement, ce minimum est ramené à 2,50 m.

3.2.2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

I – Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public par des canalisations souterraines est obligatoire pour toute construction existante ou nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

II – Assainissement

1 – Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire. Le raccordement de la construction devra se faire sur un mode séparatif quelle que soit la nature du réseau (unitaire ou séparatif).

2 – Les prescriptions des règlements d'assainissement de la communauté d'agglomération Plaine Vallée et du SIARE s'imposent en ce qui concerne les réseaux communautaires et syndicaux. Ces règlements sont annexés au présent PLU.

III – Collecte des déchets

1 – Pour toute construction principale, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de tri sélectif. L'intégration au corps du bâtiment, ou tout du moins, dans les éléments de clôture, sera à privilégier.

2 – Pour les constructions de 30 logements minimum, une borne enterrée pour la collecte des déchets avec un accès par sur la voie publique ou privée, actuelle ou futur, doit être prévue.

IV – Connexions numériques

Conformément au Code de la Construction et de l'Habitation, le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs à usage professionnel, de logement collectif ou mixte est obligatoire.

3.2.3. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communication électroniques

1 – Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement connectée au réseau public d'électricité.

2 – L'enfouissement des réseaux électrique, téléphonique et de câblage est obligatoire à chaque fois que les conditions techniques le permettent, en concertation avec les organismes publics concernés.

3.3. CHAPITRE UA3 : EMBLEMES RESERVES, SERVITUDES ET PERIMETRES D'ATTENTE D'UN PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL

3.3.1. Emplacements réservés et localisation

Les emplacements réservés sont figurés sur le document graphique par une trame spécifique. Les constructions sont interdites sur les emplacements réservés, à l'exception du cas prévu par l'article L423-1 du Code de l'Urbanisme, et à l'exception de la destination pour laquelle ils ont été délimités.

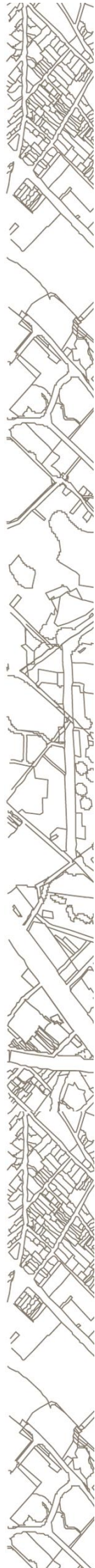
Dans le cas où un terrain est concerné par une localisation pour une voie à créer, ou pour la création d'un ou plusieurs équipements publics ou d'intérêt collectif, les constructions doivent être conçues en prenant en compte ces localisations.

3.3.2. Servitudes d'Utilité Publique

Dans les secteurs soumis à des servitudes et périmètres particuliers délimités en annexe du PLU (cf. annexe du dossier de PLU), les demandes d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être soumises à des prescriptions particulières, conformément aux dispositions en vigueur.

3.3.3. Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global

En application de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme, les Périmètres d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global sont définis au document graphique réglementaire. Pour une durée de cinq ans, à compter de la date d'instauration desdits périmètres, les constructions de toute nature sont interdites à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, dans la limite de 10 m² de surface de plancher par terrain, et les travaux ayant pour objet l'extension, la surélévation, le changement de destination ou la réfection des constructions existantes.



Zone UB

La zone UB correspond aux quartiers mixtes d'habitat avec un potentiel stratégique de densification. Les principes réglementaires visent à permettre une évolution du tissu urbain sur des secteurs stratégiques identifiés pour l'amélioration de la structure urbaine et la réponse aux objectifs de construction de logements. Ils sont concernés en partie par des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

1. Sous-Section UB1 : Affectation des sols et destination des constructions

1.1. CHAPITRE UB1 : AFFECTATION DES SOLS

1.1.1. Usages principaux et activités autorisées

1 – L'ensemble des destinations et sous-destinations du sol définies par le Code de l'urbanisme est autorisé, à l'exception de celles spécifiquement interdites au paragraphe « *Interdiction de construire* ».

2 – Par ailleurs, les destinations autorisées des constructions devront respecter les règles particulières suivantes :

- L'implantation de nouvelles installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration préfectorale ne devront pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, et ne pas engendrer une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage ;
- Les éoliennes domestiques sont autorisées, à condition qu'elles respectent les dispositions du paragraphe « *Performances énergétiques* » ;

1.1.2. Interdiction de construire

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et établissements de toutes natures qui ne respectent pas le caractère de la zone ou qui sont incompatibles avec le paysage urbain environnant et en particulier les activités industrielles et artisanales qui risqueraient de nuire à l'environnement ;
- Les dépôts de véhicules hors d'usage, ainsi que les dépôts de matériel et matériaux, organisés ou non, de ferraille, de combustibles solides ou liquide, ou de déchets ;
- Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane dans des bâtiments ou remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction.

1.2. CHAPITRE UB2 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1 – Au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme, une servitude est instituée sur l'ensemble des zones U délimitées sur le plan de zonage. Cette servitude impose aux programmes de logements collectifs ou individuels qu'un pourcentage des logements soit affecté à des catégories de logements locatifs sociaux éligibles au titre de la loi SRU. Les opérations d'un total de 5 logements et plus, qu'ils soient collectifs ou individuels, sont autorisées sous réserve qu'au moins 30 % des logements réalisés soient affectés au logement locatif social. Le nombre de logements sera arrondi à l'unité supérieure.

- 2 – La servitude s'applique aux constructions neuves et aux divisions de constructions existantes. Dans ce dernier cas, les logements existants avant la division sont à prendre en compte dans le calcul du nombre de logements devant être affectés au logement locatif social au même titre que les nouveaux logements créés à l'issue de la division. Ainsi, les travaux d'adaptation, de réfection, de réhabilitation ou d'extension limitée des constructions existantes et ne créant pas de nouveaux logements ne sont pas concernés par ce dispositif.
- 3 – La mise en œuvre de la servitude peut se traduire soit par la réalisation d'un programme mixte de logements, soit par la cession de la partie du terrain sur laquelle sera réalisé le programme de logements locatifs conventionnés au profit d'un des organismes mentionnés à l'article L411-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

2. Sous-Section UB2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. CHAPITRE UB1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. Emprise au sol

I - Champ d'application

- 1 – L'emprise au sol des constructions est la projection verticale du volume de la construction au sol, 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.
- 2 – Tout changement de destination d'une construction est soumis au respect du coefficient d'emprise au sol maximal de la zone.

II – Evolution des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- 1 – Le changement de destination des constructions ne respectant pas l'emprise au sol maximale fixée par le règlement de chaque zone pourra être accepté, à condition de ne pas entraîner une augmentation de l'emprise au sol existante.
- 2 – Les travaux de surélévations des constructions existantes non conformes aux règles d'emprise au sol maximales fixées par le présent paragraphe sont autorisés, à la condition de ne pas augmenter l'emprise au sol de ces constructions existantes, sauf en cas de travaux d'isolation thermique tels que définis dans le paragraphe « Majoration de volume constructible ».

III – Définition de la règle

- 1 – En zone UB, le coefficient d'emprise au sol maximal est fixé à 50%.
- 2 – Pour bénéficier des dérogations relatives aux implantations, l'emprise au sol de l'ensemble des annexes ne peut excéder 15m².
- 3 – Les règles du présent article ne sont pas applicables aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, ni aux piscines non couvertes.
- 4 – Dans le cadre des opérations de lotissement, les dispositions du présent article sont applicables aux terrains faisant l'objet de la division, qu'ils soient bâtis ou non bâtis.
- 5 – Les surfaces créées par des voies permettant l'accès à la construction ne rentrent pas en compte dans le calcul de l'emprise au sol maximale des constructions.

2.1.2. Majoration de volume constructible

I – Extension des constructions existantes

Le dépassement mesuré du coefficient d'emprise au sol est admis dans le cas où les travaux d'extension visent à prendre en compte la mise aux normes d'une construction liée à des aspects réglementaires, sécuritaires et sanitaires ou à la réduction de nuisances de toute nature.

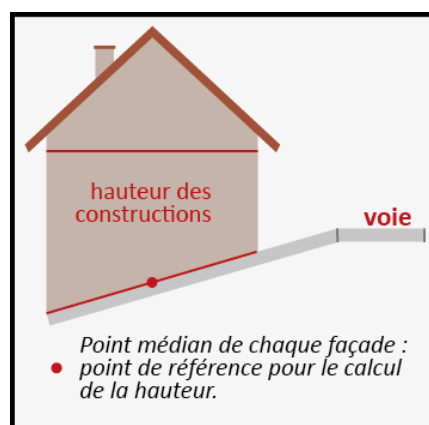
II – Travaux d'isolation thermique des constructions existantes

- 1 – Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés, sauf contre-indication pour toute construction soumise aux « *Prescriptions patrimoniales* ». En ce cas, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas considérée comme constitutive d'emprise au sol dans la limite de 20 centimètres d'épaisseur supplémentaire.
- 2 – Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades pourront toutefois être interdits lorsqu'ils aboutissent à un débordement de la façade sur l'espace public venant contraindre la circulation sur les trottoirs pour tous les usagers.

2.1.3. Hauteur maximale des constructions

- 1 – La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 16 mètres à l'acrotère et au faitage du toit.

Les hauteurs susvisées seront prises au point médian de chaque façade (par référence au terrain naturel).



- 2 – Les sommets de cheminées et les dispositifs de sécurité obligatoires peuvent seuls dépasser le plafond imposé. Les sorties d'escaliers, pylônes, supports de lignes électriques, les machineries d'ascenseur, et autres éléments techniques doivent respecter la hauteur maximale. Ces éléments peuvent être acceptés en sur-hauteur pour les constructions existantes seulement dans la mesure où les travaux sont justifiés par un impératif réglementaire.
- 3 – Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de travaux sur une construction existante, ou en cas de démolition / reconstruction ne respectant pas les règles de hauteur. En ce cas, le maintien de la hauteur existante est possible.
- 4 – La hauteur maximale fixée au point 1 peut être dépassée en cas de construction venant s'accoler à un pignon existant en limite séparative, si cela s'inscrit dans le respect des principes d'épannelage fixés par les OAP. En ce cas, la nouvelle construction peut s'aligner sur la hauteur de la construction existante, et dans la limite de cette dernière : cette hauteur ne peut en aucun cas être dépassée.
- 5 – Pour bénéficier des dérogations relatives aux implantations, la hauteur des constructions annexes telles que définies au glossaire ne doit pas excéder 2,5 mètres à l'acrotère ou au faitage de la toiture.

- 6 – Les combles aménageables et attiques doivent être intégrés dans la hauteur maximale de la construction. Les combles et attiques doivent par ailleurs recouvrir au maximum 70% de l'étage courant. Les combles ne peuvent constituer qu'un étage.
- 7 – Le cas échéant, l'épannelage des constructions devra respecter les principes d'aménagement définis par les Orientations d'Aménagement et de Programmation, et en particulier les principes de gradation des hauteurs.

2.1.4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement sur la voirie

I – Dispositions générales

- 1 – Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 4 mètres de l'alignement des voies publiques, actuelles et futures, ou de la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer, sauf autres implantations minimales indiquées au document graphique du présent règlement.
- 2 – La construction d'une piscine non couverte et/ou d'un abri de moins de 4 m² de surface de planche et d'une hauteur maximale de 1,80 mètres est admise dans la marge de recul.
- 3 – Les saillies et encorbellement sur le domaine public ou privé des voies sont interdits, sauf dans les marges de recul, dans une limite de 80 cm de profondeur au droit de la façade.
- 4 – Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement du service public peuvent être édifiées en retrait ou à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer.

II – Cas particuliers

- 1 – L'autorité compétente pourra autoriser des implantations différentes de celles indiquées dans les « Dispositions générales » si :
 - des constructions existent sur une ou plusieurs parcelles adjacentes, et sont implantées de façon différente à celles imposées ci-dessus, l'implantation de la nouvelle construction pourra alors respecter des marges de reculement semblables à celles de l'une ou de l'autre de ces constructions pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement ;
 - la construction nécessite une implantation différentes pour préserver l'ensemble paysager protégé dans lequel elle se situe tel que défini dans le paragraphe « Détermination des caractéristiques architecturales, éléments de paysage, sites et secteurs à protéger » ;
 - le terrain est concerné par le périmètre de protection d'un arbre remarquable, tel que défini dans le paragraphe « Détermination des caractéristiques architecturales, éléments de paysage, sites et secteurs à protéger ».
- 2 – Les extensions d'une construction existante dont l'implantation ne respecte pas les « Dispositions générales » peuvent être réalisées dans le prolongement de la construction existante.
- 3 – Les locaux ou emplacements destinés à recevoir des déchets peuvent être édifiés en retrait ou à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer. Ils peuvent s'implanter dans la marge de recul par rapport à l'alignement sur la voirie, à condition de respecter les règles de végétalisation définies dans le paragraphe « Obligations minimales en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs ».
- 4 – En cas de construction dont le rez-de-chaussée est à destination d'artisanat et de commerce de détail, les constructions pourront s'implanter conformément à l'implantation nommée « implantation en cas de rez-de-chaussée commercial » indiquée au document graphique du présent règlement.

2.1.5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

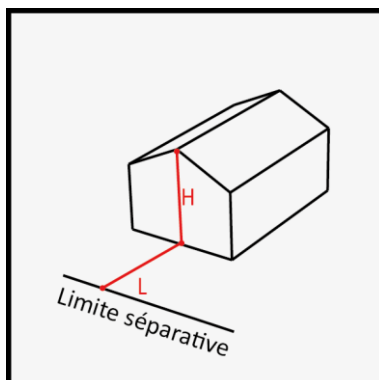
I – Dispositions générales

1 – Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives, sur plusieurs limites séparatives sauf autres implantations indiquées au document graphique du présent règlement. Elles doivent obligatoirement être en retrait des limites séparatives de fond de parcelle.

2 – En cas d'implantation d'une construction en retrait des limites séparatives :

- La construction doit respecter une distance minimum selon le principe $L = H$ où :
 - L représente la distance comptée horizontalement entre tout point de la construction avec la limite séparative : la distance minimum L ne peut être inférieure à 6 mètres.
 - H représente la hauteur de la façade, sauf en cas de présence de fenêtre en toiture offrant une vue directe : dans ce cas, la hauteur H sera mesurée au point le plus haut de la fenêtre en toiture.
- En cas de mur aveugle, la construction doit respecter une distance minimum selon le principe $L = H/2$ où :
 - L représente la distance comptée horizontalement entre tout point de la construction avec la limite séparative : la distance minimum L ne peut être inférieure à 3 mètres.
 - H représente la hauteur de la façade, sauf en cas de présence de fenêtre en toiture offrant une vue directe : dans ce cas, la hauteur H sera mesurée au point le plus haut de la fenêtre en toiture.

Cette règle s'applique également aux jours de souffrance et aux baies translucides à châssis fixes.



Cette règle ne s'applique pas aux constructions respectant les implantations indiquées au document graphique du présent règlement.

3 – La règle ne s'applique pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement du service public, piscines non couvertes, aux terrasses situées au niveau du terrain naturel et aux annexes.

II – Cas particuliers

1 – Les extensions d'une construction existante dont l'implantation ne respecte pas les dispositions générales peuvent être réalisées dans le prolongement de la construction existante sous réserve de conserver le recul existant.

2 – Les constructions peuvent également s'accoler aux murs aveugles ou pignons existants, situés en limite séparatives, dans la limite des dimensions de ceux-ci.

3 – Les terrasses de moins de 60 centimètres ne sont pas soumises aux règles de retrait. Les terrasses de plus de 60 centimètres implantées en limite séparative doivent être équipées de murs pare-vue.

4 – Les constructions peuvent respecter des implantations différentes de celles indiquées dans les « Dispositions générales » sous réserve de conserver le recul existant et d'appliquer aux vues directes créées les dispositions de l'article 2 des dispositions générales si :

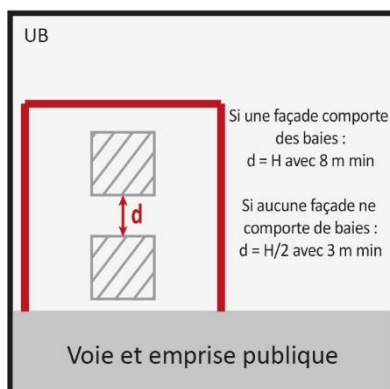
- des constructions existent sur une ou plusieurs parcelles adjacentes, et sont implantées de façon différente à celles imposées ci-dessus, l'implantation de la nouvelle construction pourra alors respecter des marges de reculement semblables à celles de l'une ou de l'autre de ces constructions pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement. Toutefois, la distance minimum ne peut être inférieure à 3 mètres ;
- la construction nécessite une implantation différente pour préserver l'ensemble paysager protégé dans lequel elle se situe tel que défini dans le paragraphe « *Détermination des caractéristiques architecturales, éléments de paysage, sites et secteurs à protéger* » ;
- le terrain est concerné par le périmètre de protection d'un arbre remarquable, tel que défini dans le paragraphe « *Détermination des caractéristiques architecturales, éléments de paysage, sites et secteurs à protéger* ».

2.1.6. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La construction sur une même propriété de plusieurs bâtiments est autorisée sous réserve que tout point de la construction soit :

- à une distance minimum selon le principe $L = H$ où :
 - L représente la distance comptée horizontalement entre tout point de chaque construction : la distance minimum L ne peut être inférieure à 8 mètres.
 - H représente la hauteur de la façade sauf en cas de présence de fenêtre en toiture avec une vue directe : dans ce cas, la hauteur H sera mesurée au point le plus haut de la fenêtre en toiture.
- En cas de murs aveugles, à une distance minimum selon le principe $L = H/2$ aveugle où :
 - L représente la distance comptée horizontalement entre tout point de chaque construction : la distance minimum L ne peut être inférieure à 3 mètres ;
 - H représente la hauteur de la façade sauf en cas de présence de fenêtre en toiture avec une vue directe : dans ce cas, la hauteur H sera mesurée au point le plus haut de la fenêtre en toiture.

Cette règle s'applique également aux jours de souffrance et aux baies translucides à châssis fixes.



2.2. CHAPITRE UB2 : PROTECTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

2.2.1. Règles alternatives en vue d'une meilleure insertion environnementale et paysagère

Non réglementé.

2.2.2. Aspect extérieur des constructions

I – Aspect général

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Lors de l'extension ou du réaménagement de bâtiments existants, les modifications de l'aspect extérieur doivent être réalisées en accord avec l'existant.

II – Parements extérieurs

- 1 – Pour les matériaux de la façade, la pierre, la brique et les maçonneries enduites sont recommandées. La brique doit être employée en complément de la pierre ou de maçonneries enduites.
- 2 – L'utilisation de bois, de matériaux innovants ou de dispositifs particuliers liés à la mise en œuvre d'une démarche environnementale est autorisée sous réserve d'une bonne composition de façade et d'une bonne insertion dans le paysage.
- 3 – Est notamment interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.).
- 4 – Les maçonneries traditionnelles enduites doivent recevoir des enduits à la chaux ou au plâtre. Pour les maçonneries non traditionnelles, les enduits monocouches sont acceptés sous réserve d'être appliqués avec un aspect gratté fin.
- 5 – Les couleurs de ces matériaux doivent se rapprocher des couleurs environnantes (sable, beige, gris, pierre calcaire ou teintes similaires, ...).

III – Percements

- 1 – Dans le cas d'intervention sur des bâtis existants ou d'architecture d'accompagnement, l'ensemble des ouvertures devra respecter les proportions de la construction d'origine.
- 2 – Les menuiseries pourront être en bois ou en métal.
- 3 – Les volets roulants sont autorisés sous réserve que le coffre du volet ne soit pas visible depuis l'extérieur.

IV – Toitures

- 1 – Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- 2 – Dans le cas de toitures en tuiles, en zinc ou en ardoise, à un ou plusieurs versants, les pentes de couverture des bâtiments principaux seront au minimum de 25°.
- 3 – En cas de toiture mansart, l'angle entre la façade et le brisis devra être au maximum de 85°.
- 4 – Les modes de couvertures des constructions recommandés sont :
 - Les petites tuiles plates en terre cuite de pays (44 à 85 au m²) ;
 - L'ardoise naturelle ;
 - Le zinc, le cuivre et le plomb ;
 - Les tuiles mécaniques de Beauvais.
- 5 – Les toitures terrasses, toitures végétalisées et toitures jardins, telles que définies au glossaire, sont autorisées sur les constructions principales.
- 6 – Les lucarnes à deux ou trois pentes, telles que définies en annexes sont autorisées. La couverture de ces lucarnes doit être réalisée avec les mêmes matériaux que le reste de la toiture. Les lucarnes traditionnelles et les ouvrages de charpenterie doivent être restaurés.

7 – Les châssis de toit doivent être encastrés, sans débord sur le plan de la toiture et présenter de préférence un rapport vertical (plus haut que large). Ils doivent avoir un rapport proportionné aux baies de la construction et s'inscrire dans une composition d'ensemble, en respectant notamment l'ordonnancement de la façade.

8 – Les verrières et les ciels de toit sont autorisés.

9 – Les gouttières et les descentes d'eaux pluviales sont réalisées de préférence en zinc ou en cuivre.

V – Clôtures

○ Dispositions générales

1 – La hauteur est mesurée à partir du niveau du terrain le plus haut, pris de part et d'autre de la clôture concernée.

2 – Lorsque des clôtures existantes sur le terrain ou de part et d'autre du terrain ont une hauteur supérieure à la hauteur autorisée, la clôture pourra être alignée.

3 – Les haies vives doivent être constituées exclusivement d'essences qui respectent les prescriptions de la palette végétales figurant en annexe.

4 – Sur les terrains en pente, des murs de soutènement peuvent exister ou être nécessaires. Ils participent alors visuellement à la clôture :

- Lorsque les murs de soutènement sont d'une hauteur inférieure à 1,80 mètres, ils peuvent être complétés d'une partie pleine ne pouvant excéder au total 0,80 mètre maximum et d'un grillage dans la limite d'une hauteur totale de 1,80 mètres pour l'ensemble à partir du terrain naturel côté amont. La partie surélevée doit avoir le même aspect que la partie existante ;
- Lorsque les murs de soutènement sont d'une hauteur supérieure à 1,80 mètres, une clôture aérée est autorisée dans la limite de 1,80 mètres à partir naturel du côté amont ;
- Lorsque le mur de soutènement concerne une limite séparative, la hauteur peut être calculée à partir du terrain naturel le plus haut.

○ Sur rue ou en limite de voies privées

1 – Les clôtures peuvent se présenter sous forme :

- de dispositifs à claire-voie ou de châtaigniers joints ;
- de murets bas surmontés d'une partie à claire-voie doublée d'une haie. En ce cas :
 - la hauteur du muret ne peut pas dépasser 0,80 mètre de hauteur ;
 - 30% au maximum du linéaire de clôture peuvent être traités de façon opaque en cas de plaques festonnées ou de maçonnerie de pierre et 100% au maximum du linéaire de clôture peuvent être traités de façon opaque en cas de châtaigniers joints.

2 – Les piliers sont autorisés pour encadrer les portails et les portillons, ainsi qu'aux angles du terrain.

3 – Pour les murets bas : sont autorisés uniquement les maçonneries de pierres, les parements en matériaux naturels et les murs enduits.

Pour la partie à claire-voie de la clôture : sont autorisés uniquement les grillages tressés, les barreaudages, les barrières de bois ou d'aluminium.

Pour la partie opaque de la clôture : sont autorisés uniquement les plaques festonnées et le châtaignier joint. Le même type de maçonnerie que celle utilisée pour le muret bas peut également être employé.

Les portails et les portillons PVC sont interdits.

4 – En cas de réfection des murs pleins de qualité (maçonnerie de pierre, mur-bahut surmonté d'un barreaudage à claire-voie doublé d'une haie, murs enduits), la réfection pourra être faite à l'identique du mur d'origine, quelles qu'en soient les dimensions.

5 – La hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser 2 mètres en partie courante à partir du niveau de la voie. En cas de terrain en pente, la hauteur du point le plus haut de la clôture ne doit pas dépasser 2,5 mètres, avec un muret bas d'une hauteur limitée à 1,3 mètres au point le plus haut.

6 – La largeur et la hauteur du portail et du portillon doivent maintenir des proportions harmonieuses avec l'ensemble de la clôture et être liées à l'usage.

7 – Les clôtures doivent être implantées à l'alignement. Les portails peuvent être situés éventuellement en retrait de l'alignement afin de faciliter l'accès aux terrains dans les voies à forte circulation telles que listées dans les annexes du présent règlement.

○ *Le long des sentes*

1 – Les clôtures se présentent sous forme de dispositifs à claire-voie ou de châtaigniers joints, doublés d'une haie. Les piliers sont autorisés pour encadrer les portails et les portillons, ainsi qu'aux angles du terrain.

2 – Pour les dispositifs à claire-voie, sont autorisés uniquement le grillage tressé, le barreaudage, les barrières de bois et d'aluminium

En cas de réfection des murs pleins de qualité (maçonnerie de pierre et murs enduits), la réfection pourra être faite à l'identique du mur d'origine, quelles que soient les dimensions.

Les portails et les portillons PVC sont interdits.

3 – La hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser 2,2 mètres en partie courante à partir du niveau de la voie. En cas de terrain en pente, la hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2,5 mètres, en tout point du terrain.

○ *En limites séparatives*

1 – Les clôtures peuvent être de même nature que les clôtures sur rue, ou en mur plein, ou simplement constituées d'un grillage. Les piliers sont autorisés pour encadrer les portails et les portillons, ainsi que les angles du terrain.

2 – Elles ne peuvent excéder une hauteur totale de 2,2 mètres en partie courante à partir du terrain naturel le plus haut. En cas de terrain en pente, la hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2,5 mètres, en tout point du terrain.

3 – En cas de réfection des murs pleins de qualité (maçonnerie de pierre, mur-bahut surmonté d'un barreaudage à claire-voie doublé d'une haie, murs enduits), la réfection pourra être faite à l'identique du mur d'origine, quelles que soient les dimensions.

○ *Dans les zones contigües aux zones N, aux espaces boisés classés et aux espaces verts protégés*

1 – Les clôtures peuvent se présenter sous forme :

- de dispositifs à claire-voie, de châtaigniers joints
- de murets bas d'une hauteur de 0,80 mètre de hauteur maximum, surmontés d'un grillage tressé doublé d'une haie

2 – Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune. Le muret bas comportera des ouvertures au ras du sol de 20 centimètres de haut et 25 centimètre de large, réparties tous les 10 mètres pour permettre le passage de la petite faune.

VI – Bâtiments annexes et garages

1 – Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, etc.) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal. Pour les abris de jardin, l'emploi du bois et des teintes sombres est recommandé. Les toits en bardeaux bitumineux verts et noirs sont autorisés, à condition de ne pas être

visibles de l'espace public. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdit en façade et en toiture.

- 2 – Les garages et les constructions annexes sur rue peuvent être interdits pour des raisons d'aspect architectural et sont soumis à des conditions d'intégration dans le paysage urbain environnant.
- 3 – Les vérandas sont autorisées si elles s'intègrent par leurs matériaux et formes avec la construction principale. Le volume de cette extension doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe, soit en s'intégrant dans le volume principal de l'habitation ou des annexes, soit en s'y accotant à la manière d'une dépendance.

VII – Dispositifs techniques

- 1 – Les matériels et équipements, notamment ceux liés à l'économie et la production d'énergie, ne devront pas être visibles, si possible, du domaine public (chaudière, bloc de climatisation, panneaux solaires, ...)
- 2 – Les citernes de gaz liquéfiés ou de mazout, ainsi que les installations similaires doivent être, si possible, enterrées ou placées en des lieux non visibles de la voie publique.
- 3 – La conception bioclimatique des constructions (nouvelles et existantes) devra prévenir l'utilisation de climatiseurs. A défaut, les éléments extérieurs des climatiseurs ne devront pas être visibles depuis l'espace public et être habillés d'un coffret technique en harmonie avec la façade.
- 4 – Les antennes, y compris les paraboles, doivent être regroupées en un seul point de toiture. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- 5 – Les antennes relais de radiotéléphonie ne sont autorisées que si elles ne nuisent pas au paysage et à l'environnement du secteur.

VIII – Façades commerciales

- 1 – Pour les commerces situés le long des voies ou emprises publiques ou privés sont interdits :
 - Les aménagements de façade qui ne respectent pas l'identité architecturale de l'immeuble ;
 - Les aménagements de façade qui empiètent sur le premier étage et qui ne permettent pas de préserver l'unité de chaque étage dont le rez-de-chaussée ;
 - Les rideaux métalliques si le coffre présente une saillie en façade supérieure à 25 cm ;
 - Les dispositifs lumineux non intégrés aux devantures du commerce ;
 - Les éléments en saillie (auvents, bannes, enseignes, ...) s'ils ne sont pas traités en harmonie avec la façade de l'immeuble et la devanture du commerce ;
 - Les enseignes lumineuses drapeau si elles sont implantées au-dessus du bandeau séparant le rez-de-chaussée du premier étage ;
 - Les pré-enseignes, projections au sol ainsi que les enseignes mobiles.
- 2 – Le percement des vitrines ne doit pas dépasser les limites séparatives des immeubles même s'il s'agit d'une même activité et doit respecter le rythme du parcellaire.
- 3 – Les teintes des façades et enseignes commerciales doivent s'harmoniser avec les coloris de la séquence urbaine à laquelle appartient l'immeuble. Les coloris trop vifs ou trop voyants peuvent être refusés.
- 4 – Tout commerce doit porter une enseigne.

IX – Clauses particulières

Les dispositions édictées par le présent article relatives aux toitures, aux parements extérieurs, percements et dispositifs techniques pourront n'être pas imposées pour tout projet utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique...). Dans ce cas toutefois, l'intégration de la construction dans l'environnement naturel ou le paysage urbain devra être particulièrement étudiée. Elle ne devra pas porter atteinte au caractère architectural et urbain, et devra respecter la réglementation en vigueur au sein des périmètres de protection de 500 mètres des Monuments historiques.



2.2.3. Détermination des caractéristiques architecturales, éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

I – Dispositions générales

Tout aménagement, et en particulier la création de clôture, doit se faire dans le respect de l'environnement paysager et du caractère végétal du secteur.

II – Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan réglementaire, sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et suivants du Code de l'urbanisme qui disposent notamment que :

- tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit ;
- toute coupe ou abattage d'arbres est soumise à autorisation (Articles L113-2 et suivants du code de l'Urbanisme) ;
- toute demande d'autorisation de défrichement est irrecevable.

III – Espaces boisés classés : Arbres remarquables

1 – Les arbres remarquables, repérés au plan des protections patrimoniales, présentent des intérêts divers et souvent multiples : culturels, historiques, urbains, paysagers, écologiques. Ils sont à ce titre soumis aux mêmes dispositions que les espaces boisés classés, soit les articles L113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Leur liste figure en annexe.

2 – Le périmètre de protection des arbres remarquables correspond à la surface de projection au sol de la couronne de l'arbre, avec au minimum un cercle de 9 mètres de rayon mesuré depuis l'extérieur du tronc. Les constructions au sein de ce périmètre de protection sont interdites.

IV – Espaces verts protégés

1 – Tout abattage, taille et élagage d'arbre situé dans un périmètre d'espace vert protégé figurant au plan réglementaire, doit être soumis à déclaration préalable de la commune. La taille doit être raisonnée : elle doit prendre en compte la forme naturelle de l'arbre et sa dynamique, son mode de croissance ainsi que son état sanitaire ; elle doit permettre de préserver l'esthétique et la santé de l'arbre et d'augmenter à terme sa longévité.

2 – Sont autorisées uniquement et sous réserve de s'insérer dans le caractère végétal de la zone :

- les constructions annexes telles que définies au glossaire et répondant aux dispositions du règlement (emprise au sol et hauteur) ;
- la reconstruction de bâtiments à emprise égale ou avec une augmentation de 10% en cas de démolition dans la limite de l'emprise autorisée dans la zone ;
- les extensions de bâtiments régulièrement édifiés avant la date d'approbation du présent règlement dans la limite de 10% de l'emprise au sol existante et de l'emprise autorisée dans la zone ;
- l'aménagement d'accès et de desserte en cas d'impossibilité de les aménager en dehors des espaces verts protégés.

V – Vues protégées au document graphique réglementaire

Les prescriptions patrimoniales concernant les vues sont inscrites au titre 3 « Dispositions patrimoniales » du présent règlement.

VI – Sentes protégées au document graphique réglementaire

1 – Les dispositions suivantes s'appliquent aux sentes repérées au document graphique du présent règlement.

2 – La nature des sols devra se rapprocher au plus près de celle du sol d'origine tout en procurant un bon confort de marche et une gestion optimale des eaux de pluie (sols sablés perméables ou semi-perméables par exemple).

- 3 – Toutes les sentes repérées au plan des protections patrimoniales seront conservées ou remises en libre-accès et leur élargissement est interdit.
- 4 – Seule la circulation des piétons et des vélos est autorisée. Cette disposition ne s'applique pas aux sentes accessibles en automobile aux riverains avant l'approbation du présent règlement telles que listées dans les annexes du présent règlement.
- 5 – La création de nouveaux accès automobile est interdite.

VII – Éléments architecturaux protégés au document graphique réglementaire

Les prescriptions patrimoniales concernant les éléments architecturaux protégés (architecture de bourg et immeuble, grande propriété et architecture résidentielle, éléments singuliers) sont inscrites au titre 3 « Dispositions patrimoniales » du présent règlement.

VIII – Ensembles urbains protégés au document graphique réglementaire

Les prescriptions patrimoniales concernant les éléments urbains protégés (ensemble urbain remarquable, séquence, carrefour et angle) sont inscrites au titre 3 « Dispositions patrimoniales » du présent règlement.

2.2.4. Performances énergétiques

- 1 – Les projets participeront 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, etc. Ils ne devront pas porter atteinte au caractère architectural et urbain des éléments architecturaux protégés (architecture de bourg et immeuble, grande propriété et architecture résidentielle, éléments singuliers) et respecter les prescriptions patrimoniales inscrites au titre 3 « Dispositions patrimoniales » du présent règlement.
- 2 – Les prescriptions concernant les travaux d'isolation thermique extérieure sont inscrites au paragraphe « Majoration de volume constructible ».
- 3 – Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques ou similaires pourront être disposés au droit des murs ou en toiture de bâtiments selon les dispositions suivantes :
 - Les capteurs solaires seront disposés prioritairement sur des bâtiments annexes existants ou à créer, isolés ou accolés à la construction principale ;
 - La pose de panneaux solaires sur le versant de toiture de la construction principale sera possible sous réserve de s'insérer dans la composition architecturale de la façade et de leur encastrement dans la toiture (exemple : création d'un bandeau horizontal, le long et sur tout le linéaire de l'égout de toit, de panneaux disposés verticalement ou bien installés comme mode de couverture sur la totalité de la surface de la toiture) ;
 - En cas de toitures terrasses, les panneaux solaires sont autorisés à condition de ne pas être visible depuis l'espace publics. L'acrotère pourra contribuer à leur intégration architecturale.
- 4 – Les éoliennes domestiques sont autorisées, à condition qu'elles s'inscrivent en adéquation avec les proportions et volumes des bâtiments et veillent à s'intégrer au contexte paysager du site et des vues. Les dispositifs de production d'énergie éolienne individuels ne doivent pas dépasser la hauteur maximale au faîtage de la construction de plus d'un mètre.

2.3. CHAPITRE UB3 : TRAITEMENT DES ESPACES NON-BATIS

2.3.1. Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

- 1 – Les espaces libres végétalisés doivent représenter au moins 35% de la superficie du terrain. Ces espaces libres végétalisés doivent être constitués à 75% minimum d'espaces végétalisés de pleine terre.
- 2 – Si la construction possède une toiture jardin sur 75% minimum de la superficie de la toiture, les espaces libres végétalisés doivent être constitués à 50% minimum d'espaces végétalisés de pleine terre.
- 3 – Les espaces végétalisés de pleine terre doivent être disposés afin de constituer un volume de terre prospectable suffisant pour permettre l'implantation et la bonne croissance d'arbres dans les conditions indiquées dans les dispositions générales de l'article 2.3.2.
- 4 – Les aires de stationnement, les voies de circulation et les terrasses ne peuvent être prises en compte dans les 35% d'espaces libres végétalisés.

2.3.2. Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

- 1 – Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère réfléchie et soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Ils doivent être traités majoritairement en pleine terre et participer à l'accroissement de la biodiversité : le choix des essences, l'agencement des végétaux et leur densité de plantation doivent être en proportion harmonieuse avec la dimension de l'espace aménagé et la dimension de la construction, en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité. Les points d'attention seront :
 - la relation au bâti sur le terrain dont les plantations doivent constituer un accompagnement ;
 - la relation aux espaces voisins afin de participer à une mise en valeur globale du paysage communal ;
 - la topographie du terrain, particulièrement pour les terrains situés sur les coteaux donc très visibles depuis différents points du territoire.
- 2 – Les parties du terrain non construites et non occupées par des parcs de stationnement et accès doivent être plantées en fonction de leur superficie. Ainsi, pour la partie d'un terrain non construite et non occupée par des parcs de stationnement et accès :
 - d'une superficie entre 50 et 100m² : 1 arbre de petit développement doit être planté
 - d'une superficie comprise entre 100m² et 400m² : 2 arbres de petit développement ou 1 arbre de moyen développement doivent être plantés ;
 - d'une superficie comprise entre 400m² et 700m² : 1 arbre de petit développement et 1 arbre de moyen développement ou 1 arbre de petit développement et 1 arbre de grand développement doivent être plantés ;
 - d'une superficie comprise entre 700m² et 1 000m² : 2 arbres de petit développement, 1 arbre de moyen développement et 1 arbre de grand développement ou 2 arbres de moyen développement et 1 arbre de grand développement doivent être plantés ;
 - d'une superficie supérieure à 1 000m² : 2 arbres de moyen développement et 2 arbres de grand développement ou 3 arbres de grand développement doivent être plantés.

3 – Pour toute nouvelle plantation d'un arbre, les règles suivantes doivent être respectées :

Type d'arbre	Force minimale de l'arbre à la plantation	Distance minimum de plantation par rapport aux limites séparatives et aux constructions déjà existantes ou projetées sur l'unité foncière
Arbre de petit développement (taille adulte de 6 à 10 mètres)	Cépées : hauteur 150/200 (hauteur en cm depuis le sol) Tiges : 14/16 (circonférence du tronc en cm mesurée à 1m du sol)	4 mètres
Arbre de moyen développement (taille adulte de 10 à 25 mètres)		6 mètres
Arbre de grand développement (taille adulte supérieure à 25 mètres)		8 mètres

4 – Les espaces libres végétalisés de pleine terre doivent avoir une dimension minimale pour permettre le développement dans le temps de la végétation et répondre aux obligations de planter. Les règles suivantes doivent être respectées :

- Dans le cas d'une haie, l'espace libre végétalisé devra justifier d'une largeur minimum de 0,60 mètres ;
- Dans le cas d'un massif arbustif, l'espace libre végétalisé devra justifier d'une largeur minimum de 1,20 mètres ;
- Dans le cas d'un arbre de petit développement, l'espace libre végétalisé devra justifier d'un rayon de 2 mètres minimum mesuré à partir de l'extérieur du tronc.
- Dans le cas d'un arbre de moyen développement, l'espace libre végétalisé devra justifier d'un rayon de 3 mètres minimum mesuré à partir de l'extérieur du tronc.
- Dans le cas d'un arbre de grand développement, l'espace libre végétalisé devra justifier d'un rayon de 4 mètres minimum mesuré à partir de l'extérieur du tronc.

5 – Les espaces libres situés à l'intérieur des marges de recul des constructions par rapport à l'alignement doivent être végétalisés à hauteur de 50% minimum de leur surface afin de contribuer à l'ambiance paysagère de la voie. En cas d'obligation fixée par le présent règlement de création de bornes de collecte des déchets enterrées dans la marge de recul, la superficie occupée par lesdites bornes n'est pas comptée comme espace libre situé à l'intérieur des marges de recul.

6 – Les éléments végétaux existants significatifs d'une unité foncière faisant l'objet d'un projet de construction ou d'aménagement doivent être maintenus et intégrés dans la composition paysagère. Les éléments végétaux existants significatifs :

- participent à l'ambiance végétale de la rue ;
- sont constitutifs d'un ensemble plus vaste que la parcelle (continuité de haie, élément de masse arborée) ;
- sont étroitement associés au bâti de la parcelle en terme d'échelle et d'ambiance.

7 – Le choix des végétaux (arbres, arbustes, herbacées) doit être adapté aux données physiques (sol, climat, ressource en eau...) et à l'ambiance du site (proximité de la forêt, secteur de parcs, cœur de ville...). Une palette végétale est proposée en annexe.

8 – Dans les espaces identifiés comme lisière de la forêt au document graphique du présent règlement, les règles en matière d'espaces libres et de plantation suivantes doivent s'appliquer :

- le choix des végétaux (arbres et arbuste) sera réalisé obligatoirement parmi les essences locales identifiées comme telles dans la palette végétale
- la disposition des sujets sera la plus naturelle possible (pas d'alignements, pas d'espacements réguliers)
- une composition multi strates (arbustes, arbrisseaux, arbres) est fortement recommandée

2.3.3. Continuités écologiques

Toute construction est interdite dans une bande de 5 mètres de largeur prise de part et d'autre de l'axe du ru des Haras et du ru du Fond des Aulnes. Ces derniers sont matérialisés sur le plan de zonage.

2.4. CHAPITRE UB4 : STATIONNEMENT

2.4.1. Obligations minimales pour les véhicules motorisés

I – Dispositions générales

- 1 – Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.
- 2 – Pour les aires de stationnement de plus de 10 emplacements, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour l'évacuation des eaux pluviales avant rejet au réseau est exigée.
- 3 – Les normes de stationnement s'appliquent aux constructions neuves, à la création de logements, au changement de destination et à l'extension de locaux commerciaux ou d'activités.
- 4 – La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
- 5 – Le nombre de place de stationnement sera arrondi à l'unité supérieure.
- 6 – Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata.
- 7 – En cas de division de terrains bâtis, les dispositions du présent article sont applicables au terrain faisant l'objet de la division comme à celui ou ceux issus de la division.
- 8 – Pour les aires de stationnement de plus de 6 places, au moins 75% des places de stationnement doivent être intégrées à la construction. Cette règle ne s'applique pas en cas de changement de destination de la construction.
- 9 – Les places commandées et les places accessibles par le biais d'un système mécanisé ne sont pas comptabilisées dans le calcul des normes applicables au logement indiquées ci-dessus.

II – Caractéristiques techniques des places de stationnement

- 1 – Les places de stationnement doivent être réalisées dans le respect des règlements et normes en vigueur.
- 2 – Les places de stationnement pour véhicules légers doivent être facilement accessibles et respecter les caractéristiques suivantes :
 - Longueur : 5 mètres minimum ;
 - Largeur : 2,5 mètres minimum ;Cette surface correspond à une place effective, et n'intègre pas tous les espaces nécessaires aux manœuvres et à la circulation des véhicules. Au droit des places de stationnement extérieures comme souterraines, ces espaces de circulation doivent être d'une largeur supérieure ou égale à 5 mètres.
- 3 – Les emplacements pour les deux-roues non motorisés, doivent être compatibles avec la législation en vigueur. Ce point est développé dans le 2.4.2.

III – Normes de stationnement pour les constructions et installations nouvelles

○ Pour les constructions destinées à l'Habitation

1 – Dans un périmètre de 500 mètres autour d'un point de desserte d'un transport en commun structurant, le stationnement des véhicules devra correspondre aux besoins des constructions et installations, et être assuré en-dehors des voies et emprises publiques. Ainsi, il est exigé au minimum :

- Pour le logement en accession : 1 place de stationnement par logement.
- Pour le logement locatif social : 0,5 place de stationnement par logement.

2 – Au-delà d'un périmètre de 500 mètres autour d'un point de desserte d'un transport en commun structurant, le stationnement des véhicules devra correspondre aux besoins des constructions et installations, et être assuré en-dehors des voies et emprises publiques. Ainsi, il est exigé au minimum :

- Pour le logement en accession : 1,5 places de stationnement par logement.
- Pour le logement locatif social : 1 place de stationnement par logement.

○ Pour les constructions à usage de Bureaux

1 – Dans un périmètre de 500 mètres autour d'un point de desserte d'un transport en commun structurant, il ne doit être réalisé plus de 1 place par 60 m² de surface de plancher. Cette norme s'entend pour l'ensemble des véhicules motorisés individuels : elle inclut notamment le stationnement des deux-roues motorisés.

2 – Au-delà d'un périmètre de 500 mètres autour d'un point de desserte d'un transport en commun structurant, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher. Cette norme s'entend pour l'ensemble des véhicules motorisés individuels : elle inclut notamment le stationnement des deux-roues motorisés.

3 – Pour l'ensemble des constructions à usage de bureaux : lorsque la surface totale affectée au stationnement excède 1500 m², une aire de livraison de 50 m² minimum doit être réalisée.

○ Pour les constructions destinées au Commerce et activités de services et artisanat

1 – Jusqu'à 150 m² de surface de vente, aucune préconisation n'est imposée. Au-delà de 150 m² de surface de vente, il sera aménagé 1 place par tranche de 20m² de surface de vente.

2 – Pour la sous-destination « Restauration », jusqu'à 150 m² de surface de salle, aucune préconisation n'est imposée. Au-delà de 150 m² de surface de salle, il sera aménagé 1 place par tranche de 20m² de surface de vente.

3 – Pour la sous-destination « Hébergement hôtelier et touristique », il sera aménagé une place de stationnement pour 3 chambres ou 5 lits dans le cas d'hébergements collectifs.

○ Constructions destinées aux Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire hors sous-destination Bureaux

Il sera aménagé 1 place par tranche de 50m² de surface de plancher.

○ Constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics

1 – En cas de constructions neuves, le nombre de places de stationnement sera calculé en fonction de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation. Le minimum est de 1 place par 100m² de surface de plancher ou une place pour deux personnes équivalents temps plein.

2 – Ce minimum ne s'applique pas aux installations nécessaires au fonctionnement du service public ayant une vocation purement technique et aux établissements scolaires.

IV – Cas particuliers

En cas d'impossibilité objective, résultant de raisons techniques ou de motifs d'ordre urbanistique ou architectural d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations aux conditions suivantes :

- soit en aménageant sur un autre terrain situé à moins de 300m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places ;
- soit en acquérant les places de stationnement qui lui font défaut dans un parc privé voisin, situé à moins de 300m du terrain objet de l'opération et en fournissant la preuve de cette acquisition ;
- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à moins de 300m de son terrain.

2.4.2. Obligations minimales pour les vélos

1 – Les dispositifs pour les places de stationnement pour les vélos est déterminé par les articles R.111-14-4 et R.111-14-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

2 – Les normes de stationnement pour les vélos sont les suivantes :

- *Pour les constructions destinées à l'Habitation collective*
 - pour les logements jusqu'à 2 pièces principales, 0,75m² par logement, avec une superficie minimale de 3m² ;
 - pour les autres logements, 1,5 m² par logements, avec une superficie minimale de 3m².
- *Pour les constructions destinées aux Bureaux*
 - 1,5m² pour 100m² de surface de plancher
- *Pour les constructions destinées aux activités, commerces de plus de 500m² de surface de plancher, industries et équipements publics*
 - 1 place pour 10 employés
 - 1,5m² pour 100m² de surface de plancher
- *Pour les établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités)*
 - 1 place pour 12 élèves en école primaire et collège
 - 1 place pour 8 élèves en lycée et université

3 – Quoiqu'il en soit, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés, compte tenu notamment de la destination de la construction et de sa situation géographique. Cet examen peut aboutir à n'exiger aucun emplacement de stationnement. Pour les équipements collectifs d'intérêt général, cet examen doit également prendre en compte la possibilité de réaliser le stationnement des deux roues sur l'espace public.

3. Sous-section UB3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés

3.1. CHAPITRE UB1 : TRACE ET CARACTERISTIQUES DES VOIES DE CIRCULATION A CONSERVER, A MODIFIER OU A CREER

Non règlementé.

3.2. CHAPITRE UB2 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES ET RESEAUX

3.2.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I – Accès

Pour être constructible, tout terrain doit comporter un accès automobile, direct (porche, portail) ou indirect (voie d'accès) à une voie de desserte, c'est-à-dire à une voie carrossable publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeuble dont l'édification est demandée. Les dimensions, formes et caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte de sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et enlèvement des ordures ménagères.

II – Voirie

- 1 – Les dimensions, formes et caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte de sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et enlèvement des ordures ménagères. Les voies nouvelles de desserte devront notamment :
 - Avoir une emprise égale ou supérieure à 4 m
 - Si elles sont en impasse, être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le fonctionnement normal des services publics, notamment le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de collecte des déchets.
 - Être dimensionnées pour répondre aux besoins propres de l'opération sans surdimensionnement.
- 2 – Les voies de desserte existantes et les voies d'accès doivent présenter une emprise égale ou supérieure à 3,50 m. En ce qui concerne les terrains existants comportant une construction de plus de 40 m² de surface de plancher avant l'approbation du présent règlement, ce minimum est ramené à 2,50 m.
- 3 – Pour chaque propriété, les accès doivent être aménagés pour apporter la moindre gêne à la circulation publique et limités à un accès par tranche de 20 m de façade sur rue. Toutefois, en cas de réalisation de plusieurs habitations de type individuel, il peut être créé un nombre d'accès correspondant au nombre d'entrées propres sur rue.

3.2.2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

I – Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public par des canalisations souterraines est obligatoire pour toute construction existante ou nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

II – Assainissement

- 1 – Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire. Le raccordement de la construction devra se faire sur un mode séparatif quelle que soit la nature du réseau (unitaire ou séparatif).
- 2 – Les prescriptions des règlements d'assainissement de la communauté d'agglomération Plaine Vallée et du SIARE s'imposent en ce qui concerne les réseaux communautaires et syndicaux. Ces règlements sont annexés au présent PLU.

III – Collecte des déchets

- 1** – Pour toute construction principale, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de tri sélectif. L'intégration au corps du bâtiment, ou tout du moins, dans les éléments de clôture, sera à privilégier.
- 2** – Pour les constructions de 30 logements minimum, une borne enterrée pour la collecte des déchets avec un accès par sur la voie publique ou privée, actuelle ou futur, doit être prévue.

IV – Connexions numériques

Conformément au Code de la Construction et de l'Habitation, le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs à usage professionnel, de logement collectif ou mixte est obligatoire.

3.2.3. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communication électroniques

- 1** – Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement connectée au réseau public d'électricité.
- 2** – L'enfouissement des réseaux électrique, téléphonique et de câblage est obligatoire à chaque fois que les conditions techniques le permettent, en concertation avec les organismes publics concernés.

3.3. CHAPITRE UB3 : EMPLACEMENTS RESERVES, SERVITUDES ET PERIMETRES D'ATTENTE D'UN PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL

3.3.1. Emplacements réservés et localisation

Les emplacements réservés sont figurés sur le document graphique par une trame spécifique. Les constructions sont interdites sur les emplacements réservés, à l'exception du cas prévu par l'article L423-1 du Code de l'Urbanisme, et à l'exception de la destination pour laquelle ils ont été délimités.

Dans le cas où un terrain est concerné par une localisation pour une voie à créer, ou pour la création d'un ou plusieurs équipements publics ou d'intérêt collectif, les constructions doivent être conçues en prenant en compte ces localisations.

3.3.2. Servitudes d'Utilité Publique

Dans les secteurs soumis à des servitudes et périmètres particuliers délimités en annexe du PLU (cf. annexe du dossier de PLU), les demandes d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être soumises à des prescriptions particulières, conformément aux dispositions en vigueur.

3.3.3. Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global

Non réglementé.

Zone UC

La zone UC correspond au tissu d'habitat mixte à dominante pavillonnaire présent dans une grande partie du territoire de Montmorency. Les principes réglementaires visent à préserver les caractéristiques de ce tissu constitutif de l'identité montmorencéenne tout en permettant son renouvellement. La zone UC comprend deux secteurs : UCa qui correspond aux grandes propriétés bourgeoises et UCb qui désigne les quartiers pavillonnaires mixtes avec une ambiance spécifique en raison de son parcellaire en lanière hérité d'anciens secteurs agricoles lotis.

1. Sous-Section UC1 : Affectation des sols et destination des constructions

1.1. CHAPITRE UC1 : AFFECTATION DES SOLS

1.1.1. Usages principaux et activités autorisées

- 1 – L'ensemble des destinations et sous-destinations du sol définies par le Code de l'urbanisme est autorisé, à l'exception de celles spécifiquement interdites au paragraphe « *Interdiction de construire* ».
- 2 – Par ailleurs, les destinations autorisées des constructions devront respecter les règles particulières suivantes :
 - Les constructions à destination de Bureau et d'Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ne devront pas engendrer de nuisance pour l'habitation, le paysage urbain et l'environnement, ni d'aggravation des conditions de circulation ;
 - Les éoliennes domestiques sont autorisées, à condition qu'elles respectent les dispositions du paragraphe « *Performances énergétiques* » ;

En zone UC, à l'exception des secteurs UCa et UCb

- L'implantation de nouvelles installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration préfectorale ne devront pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, et ne pas engendrer une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.

1.1.2. Interdiction de construire

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et établissements de toutes natures qui ne respectent pas le caractère de la zone ou qui sont incompatibles avec le paysage urbain environnant et en particulier les activités industrielles et artisanales qui risqueraient de nuire à l'environnement ;
- Les dépôts de véhicules hors d'usage, ainsi que les dépôts de matériel et matériaux, organisés ou non, de ferraille, de combustibles solides ou liquide, ou de déchets
- Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane dans des bâtiments ou remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les affouillements et exhaussements de sol qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction.

Dans les secteurs UCa et UCb

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration préfectorale ;

Dans le secteur UCa

- Les exploitations agricoles.

1.2. CHAPITRE UC2 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

- 1 – Au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme, une servitude est instituée sur l'ensemble des zones U délimitées sur le plan de zonage. Cette servitude impose aux programmes de logements collectifs ou individuels qu'un pourcentage des logements soit affecté à des catégories de logements locatifs sociaux éligibles au titre de la loi SRU. Les opérations d'un total de 5 logements et plus, qu'ils soient collectifs ou individuels, sont autorisées sous réserve qu'au moins 30 % des logements réalisés soient affectés au logement locatif social. Le nombre de logements sera arrondi à l'unité supérieure.
- 2 – La servitude s'applique aux constructions neuves et aux divisions de constructions existantes. Dans ce dernier cas, les logements existants avant la division sont à prendre en compte dans le calcul du nombre de logements devant être affectés au logement locatif social au même titre que les nouveaux logements créés à l'issue de la division. Ainsi, les travaux d'adaptation, de réfection, de réhabilitation ou d'extension limitée des constructions existantes et ne créant pas de nouveaux logements ne sont pas concernés par ce dispositif.
- 3 – La mise en œuvre de la servitude peut se traduire soit par la réalisation d'un programme mixte de logements, soit par la cession de la partie du terrain sur laquelle sera réalisé le programme de logements locatifs conventionnés au profit d'un des organismes mentionnés à l'article L411-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

2. Sous-Section UC2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**2.1. CHAPITRE UC1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****2.1.1. Emprise au sol*****I - Champ d'application***

- 1 – L'emprise au sol des constructions est la projection verticale du volume de la construction au sol, 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.
- 2 – Tout changement de destination d'une construction est soumis au respect du coefficient d'emprise au sol maximal de la zone.

II – Evolution des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- 1 – Le changement de destination des constructions ne respectant pas l'emprise au sol maximale fixée par le règlement de chaque zone pourra être accepté, à condition de ne pas entraîner une augmentation de l'emprise au sol existante.
- 2 – Les travaux de surélévations des constructions existantes non conformes aux règles d'emprise au sol maximales fixées par le présent paragraphe sont autorisés, à la condition de ne pas augmenter l'emprise au sol de ces constructions existantes, sauf en cas de travaux d'isolation thermique tels que définis dans le paragraphe « Majoration de volume constructible ».

III – Définition de la règle

1 – Le coefficient d’emprise au sol maximal devra respecter les règles particulières suivantes :

- En zone UC, de 0 à 500m² de superficie de terrain, le coefficient d’emprise au sol maximal est fixé à 30%. Au-delà de 500m² de superficie de terrain, un coefficient d’emprise au sol maximal de 10% s’applique sur la superficie restante (soit : *taille de l’unité foncière – 500m²*) ;
- En secteur UCa, le coefficient d’emprise au sol maximal est fixé à 20% pour les terrains d’une superficie inférieure à 1 000m² et à 15% pour les terrains d’une superficie supérieure à 1 000m² ;
- En secteurs UCb, de 0 à 500m² de superficie de terrain, le coefficient d’emprise au sol maximal est fixé à 20%. Au-delà de 500m² de superficie de terrain, un coefficient d’emprise au sol maximal de 10% s’applique sur la superficie restante (soit : *taille de l’unité foncière – 500m²*).

2 – Pour bénéficier des dérogations relatives aux implantations, l’emprise au sol de l’ensemble des annexes ne peut excéder 15m².

3 – Les règles du présent article ne sont pas applicables aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, ni aux piscines non couvertes.

4 – Dans le cadre des opérations de lotissement, les dispositions du présent article sont applicables aux terrains faisant l’objet de la division, qu’ils soient bâtis ou non bâtis.

5 – Les surfaces occupées par des voies permettant l’accès à la construction ne rentrent pas en compte dans le calcul de l’emprise au sol maximale des constructions.

2.1.2. Majoration de volume constructible

I – Extension des constructions existantes

Le dépassement mesuré du coefficient d’emprise au sol est admis dans le cas où les travaux d’extension visent à prendre en compte la mise aux normes d’une construction liée à des aspects réglementaires, sécuritaires, sanitaires ou à la réduction de nuisances de toute nature.

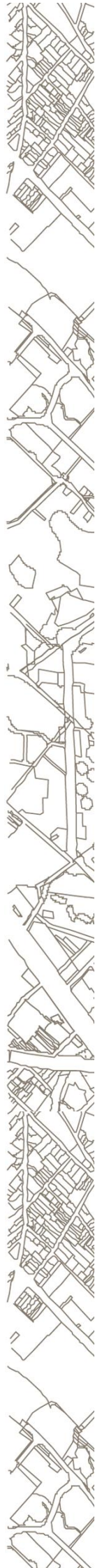
II – Travaux d’isolation thermique des constructions existantes

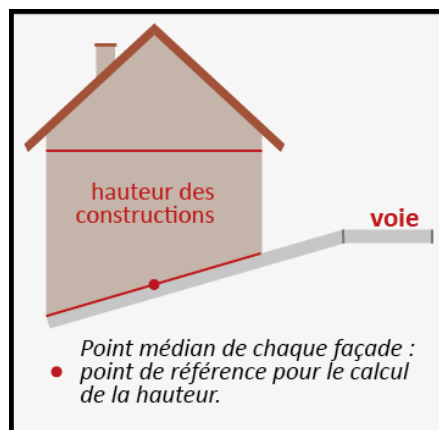
1 – Les travaux d’isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés, sauf contre-indication pour toute construction soumise aux « *Prescriptions patrimoniales* ». En ce cas, l’épaisseur des matériaux d’isolation, finition extérieure comprise, n’est pas considérée comme constitutive d’emprise au sol dans la limite de 20 centimètres d’épaisseur supplémentaire.

2 – Les travaux d’isolation thermique extérieure sur les façades pourront toutefois être interdits lorsqu’ils aboutissent à un débordement de la façade sur l’espace public venant contraindre la circulation sur les trottoirs pour tous les usagers.

2.1.3. Hauteur maximale des constructions

1 – La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 7 mètres à l’acrotère et 10,5 mètres au faîtage du toit en zone UC.





Les hauteurs susvisées seront prises au point médian de chaque façade (par référence au terrain naturel).

- 2 – Les sommets de cheminées et les dispositifs de sécurité obligatoires peuvent seuls dépasser le plafond imposé. Les sorties d'escaliers, pylônes, supports de lignes électriques, les machineries d'ascenseur, et autres éléments techniques doivent respecter la hauteur maximale. Ces éléments peuvent être acceptés en sur-hauteur pour les constructions existantes seulement dans la mesure où les travaux sont justifiés par un impératif réglementaire.
- 3 – Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de travaux sur une construction existante, ou en cas de démolition / reconstruction ne respectant pas les règles de hauteur. En ce cas, le maintien de la hauteur existante est possible.
- 4 – Pour bénéficier des dérogations relatives aux implantations, la hauteur des constructions annexes telles que définies au glossaire ne doit pas excéder 2,5 mètres à l'acrotère ou au faîtage de la toiture.
- 5 – Les combles aménageables et attiques doivent être intégrés dans la hauteur maximale de la construction. Les combles et attiques doivent par ailleurs recouvrir au maximum 70% de l'étage courant. Les combles ne peuvent constituer qu'un étage.

2.1.4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement sur la voirie

I – Dispositions générales

- 1 – Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 4 mètres de l'alignement des voies publiques, actuelles et futures, ou de la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer.

Dans le secteur UCa :

Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 10 mètres de l'alignement des voies publiques, actuelles et futures, ou de la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer.

Dans le secteur UCb :

La façade principale des constructions doit être implantée à une distance comprise entre 4 mètres et 10 mètres de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer.

- 2 – La construction d'une piscine non couverte et/ou d'un abri de moins de 4 m² de surface de planche et d'une hauteur maximale de 1,80 mètres est admise dans la marge de recul.

Les saillies et encorbellement sur le domaine public ou privé des voies sont interdits, sauf dans les marges de recul, dans une limite de 80 cm de profondeur au droit de la façade.

- 3 – Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement du service public peuvent être édifiées en retrait ou à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer.

II – Cas particuliers

1 – En application du dispositif dérogatoire prévu à 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, 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 règlement sont appréciées au regard de chaque lot issu d'un lotissement ou de chaque terrain d'assiette issu de la division en propriété ou en jouissance. Ces règles s'appliquent également en cas de division primaire prévue par l'article R.442-1 a du code de l'Urbanisme.

De même, pour assurer l'effet utile du présent règlement, l'autorité administrative compétente pourra s'opposer aux divisions foncières qui ont pour effet ou pour objet de rendre une parcelle ou construction existante non-conforme aux règles prescrites par le PLU en vigueur au jour de la division.

2 – Par ailleurs, lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions, ou qui sont sans effet à cet égard.

3 – L'autorité compétente pourra autoriser des implantations différentes de celles indiquées dans les Dispositions générales si :

- des constructions existent sur une ou plusieurs parcelles adjacentes, et sont implantées de façon différente à celles imposées ci-dessus, l'implantation de la nouvelle construction pourra alors respecter des marges de reculement semblables à celles de l'une ou de l'autre de ces constructions pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement ;
- la construction nécessite une implantation différentes pour préserver l'ensemble paysager protégé dans lequel elle se situe tel que défini dans le paragraphe « *Détermination des caractéristiques architecturales, éléments de paysage, sites et secteurs à protéger* » ;
- le terrain est concerné par le périmètre de protection d'un arbre remarquable, tel que défini dans le paragraphe « *Détermination des caractéristiques architecturales, éléments de paysage, sites et secteurs à protéger* ».

4 – Les extensions d'une construction existante dont l'implantation ne respecte pas les dispositions générales peuvent être réalisées dans le prolongement de la construction existante.

5 – Les locaux ou emplacements destinés à recevoir des déchets peuvent être édifiés en retrait ou à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer. Ils peuvent s'implanter dans la marge de recul par rapport à l'alignement sur la voirie, à condition de respecter les règles de végétalisation définies dans le paragraphe « *Obligations minimales en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs* ».

6 – L'implantation par rapport à l'emprise de « l'avenue du Parisi » (emplacement réservé J) respecte les dispositions suivantes :

- Zone non aedificandi : Toutes occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation sont interdites, à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public liés à la voirie et aux réseaux divers.
- Marge de recul : Toutes les constructions nouvelles à usage d'habitation sont interdites.

2.1.5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

I – Dispositions générales

1 – Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives. Pour les terrains existants avant l'approbation du présent règlement, d'une façade sur rue de moins de 10 mètres, les constructions peuvent être édifiées sur deux limites séparatives.

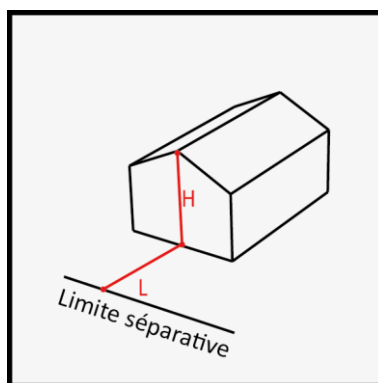
Dans le secteur UCa :

Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives. Pour les terrains d'une largeur inférieure à 20 mètres, les constructions peuvent être édifiées sur l'une des limites séparatives, dans une bande de 10 mètres à partir du recul indiqué à l'article « *Implantation des constructions par rapport à l'alignement sur la voirie* ».

2 – En cas d'implantation d'une construction en retrait des limites séparatives :

- La construction doit respecter une distance minimum selon le principe $L = H$ où :
 - L représente la distance comptée horizontalement entre tout point de la construction avec la limite séparative : la distance minimum L ne peut être inférieure à 6 mètres.
 - H représente la hauteur de la façade, sauf en cas de présence de fenêtre en toiture offrant une vue directe : dans ce cas, la hauteur H sera mesurée au point le plus haut de la fenêtre en toiture.
- En cas de mur aveugle, la construction doit respecter une distance minimum selon le principe $L = H/2$ où :
 - L représente la distance comptée horizontalement entre tout point de la construction avec la limite séparative : la distance minimum L ne peut être inférieure à 2,5 mètres.
 - H représente la hauteur de la façade, sauf en cas de présence de fenêtre en toiture offrant une vue directe : dans ce cas, la hauteur H sera mesurée au point le plus haut de la fenêtre en toiture.

Cette règle s'applique également aux jours de souffrance et aux baies translucides à châssis fixes.

Dans le secteur UCa :

En cas d'implantation d'une construction en retrait des limites séparatives :

- La construction doit respecter une distance minimum selon le principe $L = H$ où :
 - L représente la distance comptée horizontalement entre tout point de la construction avec la limite séparative : la distance minimum L ne peut être inférieure à 8 mètres.
 - H représente la hauteur de la façade, sauf en cas de présence de fenêtre en toiture offrant une vue directe : dans ce cas, la hauteur H sera mesurée au point le plus haut de la fenêtre en toiture.
- En cas de mur aveugle, la construction doit respecter une distance minimum selon le principe $L = H/2$ où :
 - L représente la distance comptée horizontalement entre tout point de la construction avec la limite séparative : la distance minimum L ne peut être inférieure à 3 mètres.
 - H représente la hauteur de la façade, sauf en cas de présence de fenêtre en toiture offrant une vue directe : dans ce cas, la hauteur H sera mesurée au point le plus haut de la fenêtre en toiture.

Cette règle s'applique également aux jours de souffrance et aux baies translucides à châssis fixes.

3 – La règle ne s'applique pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement du service public, piscines non couvertes, aux terrasses situées au niveau du terrain naturel et aux annexes.

II – Cas particuliers

1 – En application du dispositif dérogatoire prévu à 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, 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 règlement sont appréciées au regard de chaque lot issu d'un lotissement ou de chaque terrain d'assiette issu de la division en propriété ou en jouissance. Ces règles s'appliquent également en cas de division primaire prévue par l'article R.442-1 a du code de l'Urbanisme.

De même, pour assurer l'effet utile du présent règlement, l'autorité administrative compétente pourra s'opposer aux divisions foncières qui ont pour effet ou pour objet de rendre une parcelle ou construction existante non-conforme aux règles prescrites par le PLU en vigueur au jour de la division.

2 – Par ailleurs, lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions, ou qui sont sans effet à cet égard.

3 – Les constructions peuvent également s'accoler aux murs aveugles ou pignons existants, situés en limite séparatives, dans la limite des dimensions de ceux-ci.

4 – Les terrasses de moins de 60 centimètres ne sont pas soumises aux règles de retrait. Les terrasses de plus de 60 centimètres implantées en limite séparative doivent être équipées de murs pare-vue.

5 – Les constructions peuvent respecter des implantations différentes de celles indiquées dans les « *Dispositions générales* » sous réserve de conserver le recul existant et d'appliquer aux vues directes créées les dispositions de l'article 2 des dispositions générales si :

- des constructions existent sur une ou plusieurs parcelles adjacentes, et sont implantées de façon différente à celles imposées ci-dessus, l'implantation de la nouvelle construction pourra alors respecter des marges de reculement semblables à celles de l'une ou de l'autre de ces constructions pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement. Toutefois, la distance minimum ne peut être inférieure à 3 mètres ;
- le terrain est en angle. Les constructions peuvent alors être implantées sur 2 limites séparatives pour une meilleure intégration dans leur environnement.
- la construction nécessite une implantation différentes pour préserver l'ensemble paysager protégé dans lequel elle se situe tel que défini dans le paragraphe « *Détermination des caractéristiques architecturales, éléments de paysage, sites et secteurs à protéger* » ;
- le terrain est concerné par le périmètre de protection d'un arbre remarquable, tel que défini dans le paragraphe « *Détermination des caractéristiques architecturales, éléments de paysage, sites et secteurs à protéger* ».

6 – Les extensions d'une construction existante dont l'implantation ne respecte pas les dispositions générales peuvent être réalisées dans le prolongement de la construction existante sous réserve de conserver le recul existant.

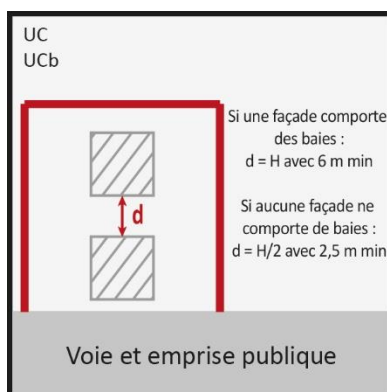
2.1.6. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1 – La construction sur une même propriété de plusieurs bâtiments est autorisée sous réserve que tout point de la construction soit :

- à une distance minimum selon le principe $L = H$ où :
 - o L représente la distance comptée horizontalement entre tout point de chaque construction : la distance minimum L ne peut être inférieure à 6 mètres.

- H représente la hauteur de la façade sauf en cas de présence de fenêtre en toiture avec une vue directe : dans ce cas, la hauteur H sera mesurée au point le plus haut de la fenêtre en toiture.
- En cas de murs aveugles, à une distance minimum selon le principe $L = H/2$ aveugle où :
 - L représente la distance comptée horizontalement entre tout point de chaque construction : la distance minimum L ne peut être inférieure à 2,5 mètres ;
 - H représente la hauteur de la façade sauf en cas de présence de fenêtre en toiture avec une vue directe : dans ce cas, la hauteur H sera mesurée au point le plus haut de la fenêtre en toiture.

Cette règle s'applique également aux jours de souffrance et aux baies translucides à châssis fixes.

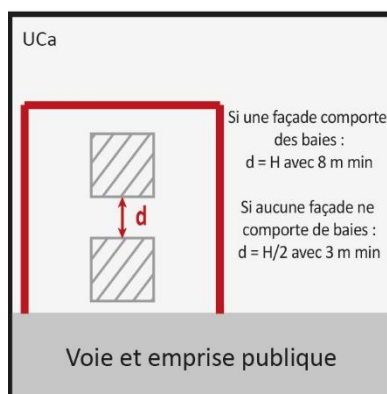


Dans le secteur UCa :

La construction sur une même propriété de plusieurs bâtiments est autorisée sous réserve que tout point de la construction soit :

- à une distance minimum selon le principe $L = H$ où :
 - L représente la distance comptée horizontalement entre tout point de chaque construction : la distance minimum L ne peut être inférieure à 8 mètres.
 - H représente la hauteur de la façade, sauf en cas de présence de fenêtre en toiture avec une vue directe : dans ce cas, la hauteur H sera mesurée au point le plus haut de la fenêtre en toiture.
- En cas de murs aveugles, à une distance minimum selon le principe $L = H/2$ aveugle où :
 - L représente la distance comptée horizontalement entre tout point de chaque construction : la distance minimum L ne peut être inférieure à 3 mètres ;
 - H représente la hauteur de la façade sauf en cas de présence de fenêtre en toiture avec une vue directe : dans ce cas, la hauteur H sera mesurée au point le plus haut de la fenêtre en toiture.

Cette règle s'applique également aux jours de souffrance et aux baies translucides à châssis fixes.



- 2 – La règle ne s'applique pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement du service public, piscines couvertes ou non couvertes, aux terrasses situées au niveau du terrain naturel et aux annexes.

2.2. CHAPITRE UC2 : PROTECTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

2.2.1. Règles alternatives en vue d'une meilleure insertion environnementale et paysagère

Non réglementé.

2.2.2. Aspect extérieur des constructions

I – Aspect général

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Lors de l'extension ou du réaménagement de bâtiments existants, les modifications de l'aspect extérieur doivent être réalisées en accord avec l'existant.

II – Parements extérieurs

- 1 – Pour les matériaux de la façade, la pierre, la brique et les maçonneries enduites sont recommandées. La brique doit être employée en complément de la pierre ou de maçonneries enduites.
- 2 – L'utilisation de bois, de matériaux innovants ou de dispositifs particuliers liés à la mise en œuvre d'une démarche environnementale est autorisée sous réserve d'une bonne composition de façade et d'une bonne insertion dans le paysage.
- 3 – Est notamment interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.).
- 4 – Les maçonneries traditionnelles enduites doivent recevoir des enduits à la chaux ou au plâtre. Pour les maçonneries non traditionnelles, les enduits monocouches sont acceptés sous réserve d'être appliqués avec un aspect gratté fin.
- 5 – Les couleurs de ces matériaux doivent se rapprocher des couleurs environnantes (sable, beige, gris, pierre calcaire ou teintes similaires, ...).

III – Percements

- 1 – Dans le cas d'intervention sur des bâtis existants ou d'architecture d'accompagnement, l'ensemble des ouvertures devra respecter les proportions de la construction d'origine.
- 2 – Les menuiseries pourront être en bois ou en métal.
- 3 – Les volets roulants sont autorisés sous réserve que le coffre du volet ne soit pas visible depuis l'extérieur.

IV – Toitures

- 1 – Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- 2 – Dans le cas de toitures en tuiles, en zinc ou en ardoise, à un ou plusieurs versants, les pentes de couverture des bâtiments principaux seront au minimum de 25°.

3 – En cas de toiture mansart, l'angle entre la façade et le brisis devra être au maximum de 85°.

4 – Les modes de couvertures des constructions recommandés sont :

- Les petites tuiles plates en terre cuite de pays (44 à 85 au m²) ;
- L'ardoise naturelle ;
- Le zinc, le cuivre et le plomb ;
- Les tuiles mécaniques de Beauvais.

5 – Les toitures terrasses, toitures terrasses végétalisées, telles que définies au glossaire, sont autorisées sur les constructions principales et les annexes.

6 – Les lucarnes à deux ou trois pentes, telles que définies en annexes sont autorisées. La couverture de ces lucarnes doit être réalisée avec les mêmes matériaux que le reste de la toiture. Les lucarnes traditionnelles et les ouvrages de charpenterie doivent être restaurés.

7 – Les châssis de toit doivent être encastrés, sans débord sur le plan de la toiture et présenter de préférence un rapport vertical (plus haut que large). Ils doivent avoir un rapport proportionné aux baies de la construction et s'inscrire dans une composition d'ensemble, en respectant notamment l'ordonnancement de la façade.

8 – Les verrières et les ciels de toit sont autorisés.

9 – Les gouttières et les descentes d'eaux pluviales sont réalisées de préférence en zinc ou en cuivre.

V – Clôtures

o Dispositions générales

1 – La hauteur est mesurée à partir du niveau du terrain le plus haut, pris de part et d'autre de la clôture concernée.

2 – Lorsque des clôtures existantes sur le terrain ou de part et d'autre du terrain ont une hauteur supérieure à la hauteur autorisée, la clôture pourra être alignée.

3 – Les haies vives doivent être constituées exclusivement d'essences qui respectent les prescriptions de la palette végétales figurant en annexe.

4 – Sur les terrains en pente, des murs de soutènement peuvent exister ou être nécessaires. Ils participent alors visuellement à la clôture :

- Lorsque les murs de soutènement sont d'une hauteur inférieure à 1,80 mètres, ils peuvent être complétés d'une partie pleine ne pouvant excéder au total 0,80 mètre maximum et d'un grillage dans la limite d'une hauteur totale de 1,80 mètres pour l'ensemble à partir du terrain naturel côté amont. La partie surélevée doit avoir le même aspect que la partie existante ;
- Lorsque les murs de soutènement sont d'une hauteur supérieure à 1,80 mètres, une clôture aérée est autorisée dans la limite de 1,80 mètres à partir naturel du côté amont ;
- Lorsque le mur de soutènement concerne une limite séparative, la hauteur peut être calculée à partir du terrain naturel le plus haut.

o Sur rue ou en limite de voies privées

1 – Les clôtures peuvent se présenter sous forme :

- de dispositifs à claire-voie ou de châtaigniers joints ;
- de murets bas surmontés d'une partie à claire-voie doublée d'une haie. En ce cas :
 - o la hauteur du muret ne peut pas dépasser 0,80 mètre de hauteur ;
 - o 30% au maximum du linéaire de clôture peuvent être traités de façon opaque en cas de plaques festonnées ou de maçonnerie de pierre et 100% au maximum du linéaire de clôture peuvent être traités de façon opaque en cas de châtaigniers joints.

2 – Les piliers sont autorisés pour encadrer les portails et les portillons, ainsi qu’aux angles du terrain.

3 – Pour les murets bas : sont autorisés uniquement les maçonneries de pierres, les parements en matériaux naturels et les murs enduits.

Pour la partie à claire-voie de la clôture : sont autorisés uniquement les grillages tressés, les barreaudages, les barrières de bois ou d’aluminium.

Pour la partie opaque de la clôture : sont autorisés uniquement les plaques festonnées et le châtaignier joint. Le même type de maçonnerie que celle utilisée pour le muret bas peut également être employé.

Les portails et les portillons PVC sont interdits.

4 – En cas de réfection des murs pleins de qualité (maçonnerie de pierre, mur-bahut surmonté d’un barreaudage à claire-voie doublé d’une haie, murs enduits), la réfection pourra être faite à l’identique du mur d’origine, quelles qu’en soient les dimensions.

5 – La hauteur de l’ensemble ne doit pas dépasser 2 mètres en partie courante à partir du niveau de la voie. En cas de terrain en pente, la hauteur du point le plus haut de la clôture ne doit pas dépasser 2,5 mètres, avec un muret bas d’une hauteur limitée à 1,3 mètres au point le plus haut.

6 – La largeur et la hauteur du portail et du portillon doivent maintenir des proportions harmonieuses avec l’ensemble de la clôture et être liées à l’usage.

7 – Les clôtures doivent être implantées à l’alignement. Les portails peuvent être situés éventuellement en retrait de l’alignement afin de faciliter l’accès aux terrains dans les voies à forte circulation telles que listées dans les annexes du présent règlement.

○ *Le long des sentes*

1 – Les clôtures se présentent sous forme de dispositifs à claire voie ou de châtaigniers joints, doublés d’une haie. Les piliers sont autorisés pour encadrer les portails et les portillons, ainsi qu’aux angles du terrain.

2 – Pour les dispositifs à claire-voie, sont autorisés uniquement le grillage tressé, le barreaudage, les barrières de bois et d’aluminium

En cas de réfection des murs pleins de qualité (maçonnerie de pierre et murs enduits), la réfection pourra être faite à l’identique du mur d’origine, quelles que soient les dimensions.

Les portails et les portillons PVC sont interdits.

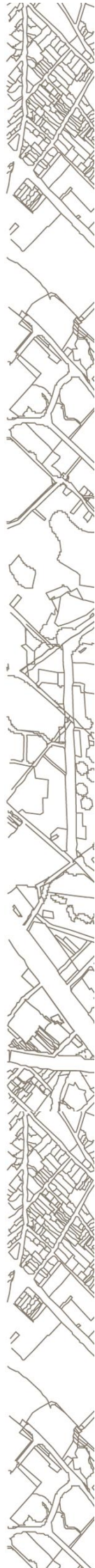
3 – La hauteur de l’ensemble ne doit pas dépasser 2,2 mètres en partie courante à partir du niveau de la voie. En cas de terrain en pente, la hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2,5 mètres, en tout point du terrain.

○ *En limites séparatives*

1 – Les clôtures peuvent être de même nature que les clôtures sur rue, ou en mur plein, ou simplement constituées d’un grillage. Les piliers sont autorisés pour encadrer les portails et les portillons, ainsi que les angles du terrain.

2 – Elles ne peuvent excéder une hauteur totale de 2,20 mètres en partie courante à partir du terrain naturel le plus haut. En cas de terrain en pente, la hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2,5 mètres, en tout point du terrain.

3 – En cas de réfection des murs pleins de qualité (maçonnerie de pierre, mur-bahut surmonté d’un barreaudage à claire-voie doublé d’une haie, murs enduits), la réfection pourra être faite à l’identique du mur d’origine, quelles que soient les dimensions.



- Dans les zones contigües aux zones N, aux espaces boisés classés et aux espaces verts protégés

1 – Les clôtures peuvent se présenter sous forme :

- de dispositifs à claire-voie, de châtaigniers joints
- de murets bas d'une hauteur de 0,80 mètre de hauteur maximum, surmontés d'un grillage tressé doublé d'une haie

2 – Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune. Le muret bas comportera des ouvertures au ras du sol de 20 centimètres de haut et 25 centimètre de large, réparties tous les 10 mètres pour permettre le passage de la petite faune.

VI – Bâtiments annexes et garages

1 – Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, etc.) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal. Pour les abris de jardin, l'emploi du bois et des teintes sombres est recommandé. Les toits en bardeaux bitumineux verts et noirs sont autorisés, à condition de ne pas être visibles de l'espace public. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdit en façade et en toiture.

2 – Les vérandas sont autorisées si elles s'intègrent par leurs matériaux et formes avec la construction principale. Le volume de cette extension doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe, soit en s'intégrant dans le volume principal de l'habitation ou des annexes, soit en s'y accotant à la manière d'une dépendance.

VII – Dispositifs techniques

1 – Les matériels et équipements, notamment ceux liés à l'économie et la production d'énergie, ne devront pas être visibles, si possible, du domaine public (chaudière, bloc de climatisation, panneaux solaires, ...)

2 – Les citernes de gaz liquéfiés ou de mazout, ainsi que les installations similaires doivent être, si possible, enterrées ou placées dans des lieux non visibles de la voie publique.

3 – La conception bioclimatique des constructions (nouvelles et existantes) devra prévenir l'utilisation de climatiseurs. A défaut, les éléments extérieurs des climatiseurs ne devront pas être visibles depuis l'espace public et être habillés d'un coffret technique en harmonie avec la façade.

4 – Les antennes, y compris les paraboles, doivent être regroupées en un seul point de toiture. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

5 – Les antennes relais de radiotéléphonie ne sont autorisées que si elles ne nuisent pas au paysage et à l'environnement du secteur.

VIII – Façades commerciales

1 – Pour les commerces situés le long des voies ou emprises publiques ou privés sont interdits :

- Les aménagements de façade qui ne respectent pas l'identité architecturale de l'immeuble ;
- Les aménagements de façade qui empiètent sur le premier étage et qui ne permettent pas de préserver l'unité de chaque étage dont le rez-de-chaussée ;
- Les rideaux métalliques si le coffre présente une saillie en façade supérieure à 25 cm ;
- Les dispositifs lumineux non intégrés aux devantures du commerce ;
- Les éléments en saillie (auvents, bannes, enseignes, ...) s'ils ne sont pas traités en harmonie avec la façade de l'immeuble et la devanture du commerce ;
- Les enseignes lumineuses drapeau si elles sont implantées au-dessus du bandeau séparant le rez-de-chaussée du premier étage ;
- Les pré-enseignes, projections au sol ainsi que les enseignes mobiles.

2 – Le percement des vitrines ne doit pas dépasser les limites séparatives des immeubles même s'il s'agit d'une même activité et doit respecter le rythme du parcellaire.

3 – Les teintes des façades et enseignes commerciales doivent s’harmoniser avec les coloris de la séquence urbaine à laquelle appartient l’immeuble. Les coloris trop vifs ou trop voyants peuvent être refusés.

4 – Tout commerce doit porter une enseigne.

IX – Clauses particulières

Les dispositions édictées par le présent article relatives aux toitures, aux parements extérieurs, percements et dispositifs techniques pourront n’être pas imposées pour tout projet utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique...). Dans ce cas toutefois, l’intégration de la construction dans l’environnement naturel ou le paysage urbain devra être particulièrement étudiée. Elle ne devra pas porter atteinte au caractère architectural et urbain, et devra respecter la réglementation en vigueur au sein des périmètres de protection de 500 mètres des Monuments historiques.

2.2.3. Détermination des caractéristiques architecturales, éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

I – Dispositions générales

Tout aménagement, et en particulier la création de clôture, doit se faire dans le respect de l’environnement paysager et du caractère végétal du secteur.

II – Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan réglementaire, sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et suivants du Code de l’urbanisme qui disposent notamment que :

- tout changement d’affectation ou tout mode d’occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit ;
- toute coupe ou abattage d’arbres est soumise à autorisation (Articles L113-2 et suivants du code de l’Urbanisme) ;
- toute demande d’autorisation de défrichement est irrecevable.

III – Espaces boisés classés : Arbres remarquables

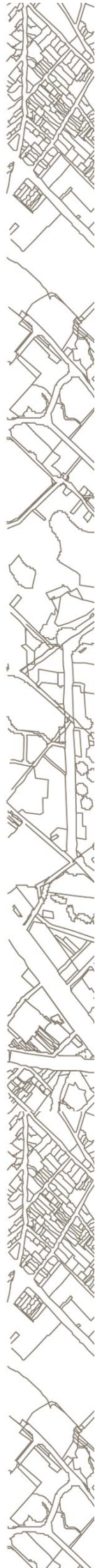
1 – Les arbres remarquables, repérés au plan des protections patrimoniales, présentent des intérêts divers et souvent multiples : culturels, historiques, urbains, paysagers, écologiques. Ils sont à ce titre soumis aux mêmes dispositions que les espaces boisés classés, soit les articles L113-1 et suivants du Code de l’Urbanisme. Leur liste figure en annexe.

2 – Le périmètre de protection des arbres remarquables correspond à la surface de projection au sol de la couronne de l’arbre, avec au minimum un cercle de 9 mètres de rayon mesuré depuis l’extérieur du tronc. Les constructions au sein de ce périmètre de protection sont interdites.

IV – Espaces verts protégés

1 – Tout abattage, taille et élagage d’arbre situé dans un périmètre d’espace vert protégé figurant au plan réglementaire, doit être soumis à déclaration préalable de la commune. La taille doit être raisonnée : elle doit prendre en compte la forme naturelle de l’arbre et sa dynamique, son mode de croissance ainsi que son état sanitaire ; elle doit permettre de préserver l’esthétique et la santé de l’arbre et d’augmenter à terme sa longévité.

2 – Dans les zones contigües aux zones N ou aux espaces boisés classés, les clôtures doivent être sous la forme de muret bas d’une hauteur de 0,80 mètre de hauteur maximum, surmontés d’un grillage tressé doublé d’une haie qui permet le passage de la petite faune. Le muret bas comportera des ouvertures au ras du sol de 20 centimètres de haut et 25 centimètre de large, réparties tous les 10 mètres pour permettre le passage de la petite faune.



3 – Sont autorisées uniquement et sous réserve de s'insérer dans le caractère végétal de la zone :

- les constructions annexes telles que définies au glossaire et répondant aux dispositions du règlement (emprise au sol et hauteur) ;
- la reconstruction de bâtiments à emprise égale ou avec une augmentation de 10% en cas de démolition dans la limite de l'emprise autorisée dans la zone ;
- les extensions de bâtiments régulièrement édifiés avant la date d'approbation du présent règlement dans la limite de 10% de l'emprise au sol existante et de l'emprise autorisée dans la zone ;
- l'aménagement d'accès et de desserte en cas d'impossibilité de les aménager en dehors des espaces verts protégés.

V – Vues protégées au document graphique réglementaire

Les prescriptions patrimoniales concernant les vues sont inscrites au titre 3 « *Dispositions patrimoniales* » du présent règlement.

VI – Sentes protégées au document graphique réglementaire

1 – Les dispositions suivantes s'appliquent aux sentes repérées au document graphique du présent règlement.

2 – La nature des sols devra se rapprocher au plus près de celle du sol d'origine tout en procurant un bon confort de marche et une gestion optimale des eaux de pluie (sols sablés perméables ou semi-perméables par exemple).

3 – Toute les sentes repérées au plan des protections patrimoniales seront conservées ou remises en libre-accès et leur élargissement est interdit.

4 – Seule la circulation des piétons et des vélos est autorisée. Cette disposition ne s'applique pas aux sentes accessibles en automobile aux riverains avant l'approbation du présent règlement telles que listées dans les annexes du présent règlement.

5 – La création de nouveaux accès automobile est interdite.

VII – Éléments architecturaux protégés au document graphique réglementaire

Les prescriptions patrimoniales concernant les éléments architecturaux protégés (architecture de bourg et immeuble, grande propriété et architecture résidentielle, éléments singuliers) sont inscrites au titre 3 « *Dispositions patrimoniales* » du présent règlement.

VIII – Ensembles urbains protégés au document graphique réglementaire

Les prescriptions patrimoniales concernant les éléments urbains protégés (ensemble urbain remarquable, séquence, carrefour et angle) sont inscrites au titre 3 « *Dispositions patrimoniales* » du présent règlement.

2.2.4. Performances énergétiques

1 – Les projets participeront 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, etc. Ils ne devront pas porter atteinte au caractère architectural et urbain des éléments architecturaux protégés (architecture de bourg et immeuble, grande propriété et architecture résidentielle, éléments singuliers) et respecter les prescriptions patrimoniales inscrites au titre 3 « *Dispositions patrimoniales* » du présent règlement.

2 – Les prescriptions concernant les travaux d'isolation thermique extérieure sont inscrites au paragraphe « Majoration de volume constructible ».

- 3** – Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques ou similaires pourront être disposés au droit des murs ou en toiture de bâtiments selon les dispositions suivantes :
- Les capteurs solaires seront disposés prioritairement sur des bâtiments annexes existants ou à créer, isolés ou accolés à la construction principale ;
 - La pose de panneaux solaires sur le versant de toiture de la construction principale sera possible sous réserve de s'insérer dans la composition architecturale de la façade et de leur encastrement dans la toiture (exemple : création d'un bandeau horizontal, le long et sur tout le linéaire de l'égout de toit, de panneaux disposés verticalement ou bien installés comme mode de couverture sur la totalité de la surface de la toiture) ;
 - En cas de toitures terrasses, les panneaux solaires sont autorisés à condition de ne pas être visible depuis l'espace publics. L'acrotère pourra contribuer à leur intégration architecturale.
- 4** – Les éoliennes domestiques sont autorisées, à condition qu'elles s'inscrivent en adéquation avec les proportions et volumes des bâtiments et veillent à s'intégrer au contexte paysager du site et des vues. Les dispositifs de production d'énergie éolienne individuels ne doivent pas dépasser la hauteur maximale au faîtage de la construction de plus d'un mètre.

2.3. CHAPITRE UC3 : TRAITEMENT DES ESPACES NON-BATIS

2.3.1. Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

- 1** – En application du dispositif dérogatoire prévu à 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, 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 règlement sont appréciées au regard de chaque lot issu d'un lotissement ou de chaque terrain d'assiette issu de la division en propriété ou en jouissance. Ces règles s'appliquent également en cas de division primaire prévue par l'article R.442-1 a du code de l'Urbanisme.

De même, pour assurer l'effet utile du présent règlement, l'autorité administrative compétente pourra s'opposer aux divisions foncières qui ont pour effet ou pour objet de rendre une parcelle ou construction existante non-conforme aux règles prescrites par le PLU en vigueur au jour de la division.

- 2** – Par ailleurs, lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions, ou qui sont sans effet à cet égard.
- 3** – Les espaces libres végétalisés doivent représenter au moins 50% de la superficie du terrain. Ces espaces libres végétalisés doivent être constitués à 80% minimum d'espaces végétalisés de pleine terre.

Dans le secteur UCa

Les espaces libres végétalisés doivent représenter au moins 50% de la superficie du terrain. Ces espaces libres végétalisés doivent être constitués à 100% d'espaces végétalisés de pleine terre.

- 4** – Les espaces végétalisés de pleine terre doivent être disposés afin de constituer un volume de terre prospectable suffisant pour permettre l'implantation et la bonne croissance d'arbres dans les conditions indiquées dans les dispositions générales de l'article 2.3.2.
- 5** – Les aires de stationnement, les voies de circulation et les terrasses ne peuvent être prises en compte dans les 50% d'espaces libres végétalisés.

2.3.2. Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

- 1** – En application du dispositif dérogatoire prévu à 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, 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 règlement sont appréciées au regard de chaque lot issu d'un lotissement ou de chaque terrain d'assiette issu de la division en propriété ou en jouissance. Ces règles s'appliquent également en cas de division primaire prévue par l'article R.442-1 a du code de l'Urbanisme.

De même, pour assurer l'effet utile du présent règlement, l'autorité administrative compétente pourra s'opposer aux divisions foncières qui ont pour effet ou pour objet de rendre une parcelle ou construction existante non-conforme aux règles prescrites par le PLU en vigueur au jour de la division.

- 2** – Par ailleurs, lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions, ou qui sont sans effet à cet égard.

- 3** – Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère réfléchie et soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Ils doivent être traités majoritairement en pleine terre et participer à l'accroissement de la biodiversité : le choix des essences, l'agencement des végétaux et leur densité de plantation doivent être en proportion harmonieuse avec la dimension de l'espace aménagé et la dimension de la construction, en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité.

Les points d'attention seront :

- la relation au bâti sur le terrain dont les plantations doivent constituer un accompagnement ;
- la relation aux espaces voisins afin de participer à une mise en valeur globale du paysage communal ;
- la topographie du terrain, particulièrement pour les terrains situés sur les coteaux donc très visibles depuis différents points du territoire.

- 4** – Les parties du terrain non construites et non occupées par des parcs de stationnement et accès doivent être plantées en fonction de leur superficie. Ainsi, pour la partie d'un terrain non construite et non occupée par des parcs de stationnement et accès :

- d'une superficie entre 50 et 100m² : 1 arbre de petit développement doit être planté
- d'une superficie comprise entre 100m² et 400m² : 2 arbres de petit développement ou 1 arbre de moyen développement doivent être plantés ;
- d'une superficie comprise entre 400m² et 700m² : 1 arbre de petit développement et 1 arbre de moyen développement ou 1 arbre de petit développement et 1 arbre de grand développement doivent être plantés ;
- d'une superficie comprise entre 700m² et 1 000m² : 2 arbres de petit développement, 1 arbre de moyen développement et 1 arbre de grand développement ou 2 arbres de moyen développement et 1 arbre de grand développement doivent être plantés ;
- d'une superficie supérieure à 1 000m² : 2 arbres de moyen développement et 2 arbres de grand développement ou 3 arbres de grand développement doivent être plantés.

- 5** – Pour toute nouvelle plantation d'un arbre, les règles suivantes doivent être respectées :

Type d'arbre	Force minimale de l'arbre à la plantation	Distance minimum de plantation par rapport aux limites séparatives et aux constructions déjà existantes ou projetées sur l'unité foncière
Arbre de petit développement (taille adulte de 6 à 10 mètres)	Cépées : hauteur 150/200 (hauteur en cm depuis le sol) Tiges : 14/16 (circonférence du tronc en cm mesurée à 1m du sol)	4 mètres
Arbre de moyen développement (taille adulte de 10 à 25 mètres)		6 mètres
Arbre de grand développement (taille adulte supérieure à 25 mètres)		8 mètres

6 – Les espaces libres végétalisés de pleine terre doivent avoir une dimension minimale pour permettre le développement dans le temps de la végétation et répondre aux obligations de planter. Les règles suivantes doivent être respectées :

- Dans le cas d'une haie, l'espace libre végétalisé devra justifier d'une largeur minimum de 0,60 mètres ;
- Dans le cas d'un massif arbustif, l'espace libre végétalisé devra justifier d'une largeur minimum de 1,20 mètres ;
- Dans le cas d'un arbre de petit développement, l'espace libre végétalisé devra justifier d'un rayon de 2 mètres minimum mesuré à partir de l'extérieur du tronc.
- Dans le cas d'un arbre de moyen développement, l'espace libre végétalisé devra justifier d'un rayon de 3 mètres minimum mesuré à partir de l'extérieur du tronc.
- Dans le cas d'un arbre de grand développement, l'espace libre végétalisé devra justifier d'un rayon de 4 mètres minimum mesuré à partir de l'extérieur du tronc.

7 – Les espaces libres situés à l'intérieur des marges de recul des constructions par rapport à l'alignement doivent être végétalisés à hauteur de 50% minimum de leur surface afin de contribuer à l'ambiance paysagère de la voie. En cas d'obligation fixée par le présent règlement de création de bornes de collecte des déchets enterrées dans la marge de recul, la superficie occupée par lesdites bornes n'est pas comptée comme espace libre situé à l'intérieur des marges de recul.

8 – Les éléments végétaux existants significatifs d'une unité foncière faisant l'objet d'un projet de construction ou d'aménagement doivent être maintenus et intégrés dans la composition paysagère. Les éléments végétaux existants significatifs :

- participent à l'ambiance végétale de la rue ;
- sont constitutifs d'un ensemble plus vaste que la parcelle (continuité de haie, élément de masse arborée) ;
- sont étroitement associés au bâti de la parcelle en terme d'échelle et d'ambiance.

9 – Le choix des végétaux (arbres, arbustes, herbacées) doit être adapté aux données physiques (sol, climat, ressource en eau...) et à l'ambiance du site (proximité de la forêt, secteur de parcs, cœur de ville...). Une palette végétale est proposée en annexe.

10 – Dans les espaces identifiés comme lisière de la forêt au document graphique du présent règlement, les règles en matière d'espaces libres et de plantation suivantes doivent s'appliquer :

- le choix des végétaux (arbres et arbuste) sera réalisé obligatoirement parmi les essences locales identifiées comme telles dans la palette végétale
- la disposition des sujets sera la plus naturelle possible (pas d'alignements, pas d'espacements réguliers)
- une composition multi strates (arbustes, arbrisseaux, arbres) est fortement recommandée

2.3.3. Continuités écologiques

Toute construction est interdite dans une bande de 5 mètres de largeur prise de part et d'autre de l'axe du ru des Haras et du ru du Fond des Aulnes. Ces derniers sont matérialisés sur le plan de zonage.

2.4. CHAPITRE UC4 : STATIONNEMENT

2.4.1. Obligations minimales pour les véhicules motorisés

I – Dispositions générales

- 1 – Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.
- 2 – Pour les aires de stationnement de plus de 10 emplacements, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour l'évacuation des eaux pluviales avant rejet au réseau est exigée.
- 3 – Les normes de stationnement s'appliquent aux constructions neuves, à la création de logements, au changement de destination et à l'extension de locaux commerciaux ou d'activités.
- 4 – La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
- 5 – Le nombre de place de stationnement sera arrondi à l'unité supérieure.
- 6 – Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata.
- 7 – En cas de division de terrains bâtis, les dispositions du présent article sont applicables au terrain faisant l'objet de la division comme à celui ou ceux issus de la division.
- 8 – Pour les aires de stationnement de plus de 6 places, au moins 75% des places de stationnement doivent être intégrées à la construction. Cette règle ne s'applique pas en cas de changement de destination de la construction.
- 9 – Les places commandées et les places accessibles par le biais d'un système mécanisé ne sont pas comptabilisées dans le calcul des normes applicables au logement indiquées ci-dessus.

II – Caractéristiques techniques des places de stationnement

- 1 – Les places de stationnement doivent être réalisées dans le respect des règlements et normes en vigueur.
- 2 – Les places de stationnement pour véhicules légers doivent être facilement accessibles et respecter les caractéristiques suivantes :
 - Longueur : 5 mètres minimum ;
 - Largeur : 2,5 mètres minimum ;Cette surface correspond à une place effective, et n'intègre pas tous les espaces nécessaires aux manœuvres et à la circulation des véhicules. Au droit des places de stationnement extérieures comme souterraines, ces espaces de circulation doivent être d'une largeur supérieure ou égale à 5 mètres.
- 3 – Les emplacements pour les deux-roues non motorisés, doivent être compatibles avec la législation en vigueur. Ce point est développé dans le 2.5.2.

III – Normes de stationnement pour les constructions et installations nouvelles

○ Pour les constructions destinées à l'Habitation

1 – Dans un périmètre de 500 mètres autour d'un point de desserte d'un transport en commun structurant, le stationnement des véhicules devra correspondre aux besoins des constructions et installations, et être assuré en-dehors des voies et emprises publiques. Ainsi, il est exigé au minimum :

- Pour le logement en accession : 1 place de stationnement par logement.
- Pour le logement locatif social : 0,5 place de stationnement par logement.

2 – Au-delà d'un périmètre de 500 mètres autour d'un point de desserte d'un transport en commun structurant, le stationnement des véhicules devra correspondre aux besoins des constructions et installations, et être assuré en-dehors des voies et emprises publiques. Ainsi, il est exigé au minimum :

- Pour le logement en accession : 2 places de stationnement par logement.
- Pour le logement locatif social : 1 place de stationnement par logement.

○ Pour les constructions à usage de Bureaux

1 – Dans un périmètre de 500 mètres autour d'un point de desserte d'un transport en commun structurant, il ne doit être réalisé plus de 1 place par 60 m² de surface de plancher. Cette norme s'entend pour l'ensemble des véhicules motorisés individuels : elle inclut notamment le stationnement des deux-roues motorisés.

2 – Au-delà d'un périmètre de 500 mètres autour d'un point de desserte d'un transport en commun structurant, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher. Cette norme s'entend pour l'ensemble des véhicules motorisés individuels : elle inclut notamment le stationnement des deux-roues motorisés.

3 – Pour l'ensemble des constructions à usage de bureaux : lorsque la surface totale affectée au stationnement excède 1500 m², une aire de livraison de 50 m² minimum doit être réalisée.

○ Pour les constructions destinées au Commerce et activités de services et artisanat

1 – Jusqu'à 150 m² de surface de vente, aucune préconisation n'est imposée. Au-delà de 150 m² de surface de vente, il sera aménagé 1 place par tranche de 20m² de surface de vente.

2 – Pour la sous-destination « Restauration », jusqu'à 150 m² de surface de salle, aucune préconisation n'est imposée. Au-delà de 150 m² de surface de salle, il sera aménagé 1 place par tranche de 20m² de surface de vente.

3 – Pour la sous-destination « Hébergement hôtelier et touristique », il sera aménagé une place de stationnement pour 3 chambres ou 5 lits dans le cas d'hébergements collectifs.

○ Constructions destinées aux Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire hors sous-destination Bureaux

Il sera aménagé 1 place par tranche de 50m² de surface de plancher.

○ Constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics

1 – En cas de constructions neuves, le nombre de places de stationnement sera calculé en fonction de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation. Le minimum est de 1 place par 100m² de surface de plancher ou une place pour deux personnes équivalents temps plein.

2 – Ce minimum ne s'applique pas aux installations nécessaires au fonctionnement du service public ayant une vocation purement technique et aux établissements scolaires.

IV – Cas particuliers

En cas d'impossibilité objective, résultant de raisons techniques ou de motifs d'ordre urbanistique ou architectural d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations aux conditions suivantes :

- soit en aménageant sur un autre terrain situé à moins de 300m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places ;
- soit en acquérant les places de stationnement qui lui font défaut dans un parc privé voisin, situé à moins de 300m du terrain objet de l'opération et en fournissant la preuve de cette acquisition ;
- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à moins de 300m de son terrain.

2.4.2. Obligations minimales pour les vélos

1 – Les dispositifs pour les places de stationnement pour les vélos est déterminé par les articles R.111-14-4 et R.111-14-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

2 – Les normes de stationnement pour les vélos sont les suivantes :

- *Pour les constructions destinées à l'Habitation collective*
 - pour les logements jusqu'à 2 pièces principales, 0,75m² par logement, avec une superficie minimale de 3m² ;
 - pour les autres logements, 1,5 m² par logements, avec une superficie minimale de 3m².
- *Pour les constructions destinées aux Bureaux*
 - 1,5m² pour 100m² de surface de plancher
- *Pour les constructions destinées aux activités, commerces de plus de 500m² de surface de plancher, industries et équipements publics*
 - 1 place pour 10 employés
 - 1,5m² pour 100m² de surface de plancher
- *Pour les établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités)*
 - 1 place pour 12 élèves en école primaire et collège
 - 1 place pour 8 élèves en lycée et université

3 – Quoiqu'il en soit, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés, compte tenu notamment de la destination de la construction et de sa situation géographique. Cet examen peut aboutir à n'exiger aucun emplacement de stationnement. Pour les équipements collectifs d'intérêt général, cet examen doit également prendre en compte la possibilité de réaliser le stationnement des deux roues sur l'espace public.

3. Sous-section UC3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés

3.1. CHAPITRE UC1 : TRACE ET CARACTERISTIQUES DES VOIES DE CIRCULATION A CONSERVER, A MODIFIER OU A CREER

Non règlementé.

3.2. CHAPITRE UC2 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES ET RESEAUX

3.2.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I – Accès

Pour être constructible, tout terrain doit comporter un accès automobile, direct (porche, portail) ou indirect (voie d'accès) à une voie de desserte, c'est-à-dire à une voie carrossable publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeuble dont l'édification est demandée. Les dimensions, formes et caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte de sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et enlèvement des ordures ménagères.

II – Voirie

- 1 – Les dimensions, formes et caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte de sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et enlèvement des ordures ménagères. Les voies nouvelles de desserte devront notamment :
 - Avoir une emprise égale ou supérieure à 4 m
 - Si elles sont en impasse, être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le fonctionnement normal des services publics, notamment le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de collecte des déchets.
 - Être dimensionnées pour répondre aux besoins propres de l'opération sans surdimensionnement.
- 2 – Les voies de desserte existantes et les voies d'accès doivent présenter une emprise égale ou supérieure à 3,50 m. En ce qui concerne les terrains existants comportant une construction de plus de 40 m² de surface de plancher avant l'approbation du présent règlement, ce minimum est ramené à 2,50 m.
- 3 – Pour chaque propriété, les accès doivent être aménagés pour apporter la moindre gêne à la circulation publique et limités à un accès par tranche de 20 m de façade sur rue. Toutefois, en cas de réalisation de plusieurs habitations de type individuel, il peut être créé un nombre d'accès correspondant au nombre d'entrées propres sur rue.

3.2.2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

I – Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public par des canalisations souterraines est obligatoire pour toute construction existante ou nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

II – Assainissement

- 1 – Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire. Le raccordement de la construction devra se faire sur un mode séparatif quelle que soit la nature du réseau (unitaire ou séparatif).
- 2 – Les prescriptions des règlements d'assainissement de la communauté d'agglomération Plaine Vallée et du SIARE s'imposent en ce qui concerne les réseaux communautaires et syndicaux. Ces règlements sont annexés au présent PLU.

III – Collecte des déchets

- 1 – Pour toute construction principale, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de tri sélectif. L'intégration au corps du bâtiment, ou tout du moins, dans les éléments de clôture, sera à privilégier.
- 2 – Pour les constructions de 30 logements minimum, une borne enterrée pour la collecte des déchets avec un accès par sur la voie publique ou privée, actuelle ou futur, doit être prévue.

IV – Connexions numériques

Conformément au Code de la Construction et de l'Habitation, le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs à usage professionnel, de logement collectif ou mixte est obligatoire.

3.2.3. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communication électroniques

- 1 – Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement connectée au réseau public d'électricité.
- 2 – L'enfouissement des réseaux électrique, téléphonique et de câblage est obligatoire à chaque fois que les conditions techniques le permettent, en concertation avec les organismes publics concernés.

3.3. CHAPITRE UC3 : EMBLEMES RESERVES, SERVITUDES ET PERIMETRES D'ATTENTE D'UN PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL**3.3.1. Emplacements réservés et localisation**

Les emplacements réservés sont figurés sur le document graphique par une trame spécifique. Les constructions sont interdites sur les emplacements réservés, à l'exception du cas prévu par l'article L423-1 du Code de l'Urbanisme, et à l'exception de la destination pour laquelle ils ont été délimités.

Dans le cas où un terrain est concerné par une localisation pour une voie à créer, ou pour la création d'un ou plusieurs équipements publics ou d'intérêt collectif, les constructions doivent être conçues en prenant en compte ces localisations.

3.3.2. Servitudes d'Utilité Publique

Dans les secteurs soumis à des servitudes et périmètres particuliers délimités en annexe du PLU (cf. annexe du dossier de PLU), les demandes d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être soumises à des prescriptions particulières, conformément aux dispositions en vigueur.

3.3.3. Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global

En application de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme, les Périmètres d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global sont définis au document graphique réglementaire. Pour une durée de cinq ans, à compter de la date d'instauration desdits périmètres, les constructions de toute nature sont interdites à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, dans la limite de 10 m² de surface de plancher par terrain, et les travaux ayant pour objet l'extension, la surélévation, le changement de destination ou la réfection des constructions existantes.

Zone UD

La zone UD correspond aux grands ensembles de logements collectifs, avec des gabarits et un rapport à la rue particulier. Les principes du règlement visent à permettre l'entretien du parc de logements collectifs.

1. Sous-Section UD1 : Affectation des sols et destination des constructions

1.1. CHAPITRE UD1 : AFFECTATION DES SOLS

1.1.1. Usages principaux et activités autorisées

- 1 – L'ensemble des destinations et sous-destinations du sol définies par le Code de l'urbanisme est autorisé, à l'exception de celles spécifiquement interdites au paragraphe « *Interdiction de construire* ».
- 2 – Par ailleurs, les destinations autorisées des constructions devront respecter les règles particulières suivantes :
 - L'implantation de nouvelles installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration préfectorale ne devront pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, et ne pas engendrer une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage ;
 - Les éoliennes domestiques sont autorisées, à condition qu'elles respectent les dispositions du paragraphe « *Performances énergétiques* » ;

1.1.2. Interdiction de construire

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et établissements de toutes natures qui ne respectent pas le caractère de la zone ou qui sont incompatibles avec le paysage urbain environnant et en particulier les activités industrielles et artisanales qui risqueraient de nuire à l'environnement ;
- Les dépôts de véhicules hors d'usage, ainsi que les dépôts de matériel et matériaux, organisés ou non, de ferraille, de combustibles solides ou liquide, ou de déchets ;
- Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane dans des bâtiments ou remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction.

1.2. CHAPITRE UD2 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

- 1 – Au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme, une servitude est instituée sur l'ensemble des zones U délimitées sur le plan de zonage. Cette servitude impose aux programmes de logements collectifs ou individuels qu'un pourcentage des logements soit affecté à des catégories de logements locatifs sociaux éligibles au titre de la loi SRU. Les opérations d'un total de 5 logements et plus, qu'ils soient collectifs ou individuels, sont autorisées sous réserve qu'au moins 30 % des logements réalisés soient affectés au logement locatif social. Le nombre de logements sera arrondi à l'unité supérieure.

- 2** – La servitude s’applique aux constructions neuves et aux divisions de constructions existantes. Dans ce dernier cas, les logements existants avant la division sont à prendre en compte dans le calcul du nombre de logements devant être affectés au logement locatif social au même titre que les nouveaux logements créés à l’issue de la division. Ainsi, les travaux d’adaptation, de réfection, de réhabilitation ou d’extension limitée des constructions existantes et ne créant pas de nouveaux logements ne sont pas concernés par ce dispositif.
- 3** – La mise en œuvre de la servitude peut se traduire soit par la réalisation d’un programme mixte de logements, soit par la cession de la partie du terrain sur laquelle sera réalisé le programme de logements locatifs conventionnés au profit d’un des organismes mentionnés à l’article L411-2 du Code de la Construction et de l’Habitation.

2. Sous-Section UD2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. CHAPITRE UD1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. Emprise au sol

I - Champ d’application

- 1** – L’emprise au sol des constructions est la projection verticale du volume de la construction au sol, 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.
- 2** – Tout changement de destination d’une construction est soumis au respect du coefficient d’emprise au sol maximal de la zone.

II – Evolution des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- 1** – Le changement de destination des constructions ne respectant pas l’emprise au sol maximale fixée par le règlement de chaque zone pourra être accepté, à condition de ne pas entraîner une augmentation de l’emprise au sol existante.
- 2** – Les travaux de surélévations des constructions existantes non conformes aux règles d’emprise au sol maximales fixées par le présent paragraphe sont autorisés, à la condition de ne pas augmenter l’emprise au sol de ces constructions existantes, sauf en cas de travaux d’isolation thermique tels que définis dans le paragraphe « *Majoration de volume constructible* ».

III – Définition de la règle

- 1** – En zone UD, le coefficient d’emprise au sol maximal est fixé à 50%.
- 2** – Pour bénéficier des dérogations relatives aux implantations, l’emprise au sol de l’ensemble des annexes ne peut excéder 15m².
- 3** – Les règles du présent article ne sont pas applicables aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, ni aux piscines non couvertes.
- 4** – Dans le cadre des opérations de lotissement, les dispositions du présent article sont applicables aux terrains faisant l’objet de la division, qu’ils soient bâtis ou non bâtis.
- 5** – Les surfaces occupées par des voies permettant l’accès à la construction ne rentrent pas en compte dans le calcul de l’emprise au sol maximale des constructions.

2.1.2. Majoration de volume constructible

I – Extension des constructions existantes

Le dépassement mesuré du coefficient d’emprise au sol est autorisé dans le cas où les travaux d’extension visent à prendre en compte la mise aux normes d’une construction liée à des aspects réglementaires, sécuritaires, sanitaires ou à la réduction de nuisances de toute nature.

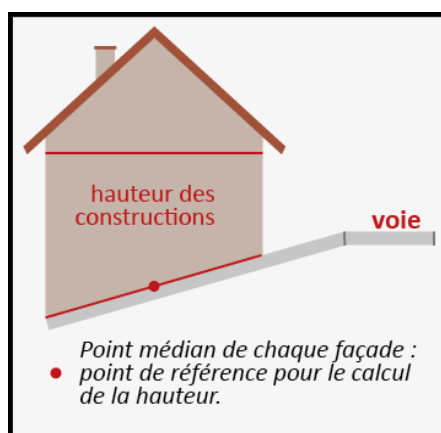
II – Travaux d’isolation thermique des constructions existantes

- 1 – Les travaux d’isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés, sauf contre-indication pour toute construction soumise aux « *Prescriptions patrimoniales* ». En ce cas, l’épaisseur des matériaux d’isolation, finition extérieure comprise, n’est pas considérée comme constitutive d’emprise au sol dans la limite de 20 centimètres d’épaisseur supplémentaire.
- 2 – Les travaux d’isolation thermique extérieure sur les façades pourront toutefois être interdits lorsqu’ils aboutissent à un débordement de la façade sur l’espace public venant contraindre la circulation sur les trottoirs pour tous les usagers.

2.1.3. Hauteur maximale des constructions

- 1 – La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres à l’acrotère et au faitage du toit. Si la toiture d’une construction est traitée en toiture-jardin sur 50% de sa superficie au minimum, la hauteur maximale de la construction est de 15 mètres à l’acrotère et au faitage.

Les hauteurs susvisées seront prises au point médian de chaque façade (par référence au terrain naturel).



- 2 – Les sommets de cheminées et les dispositifs de sécurité obligatoires peuvent seuls dépasser le plafond imposé. Les sorties d’escaliers, pylônes, supports de lignes électriques, les machineries d’ascenseur, et autres éléments techniques doivent respecter la hauteur maximale. Ces éléments peuvent être acceptés en sur-hauteur pour les constructions existantes seulement dans la mesure où les travaux sont justifiés par un impératif réglementaire.
- 3 – Ces dispositions ne s’appliquent pas en cas de travaux sur une construction existante, ou en cas de démolition / reconstruction ne respectant pas les règles de hauteur. En ce cas, le maintien de la hauteur existante est possible.
- 4 – Pour bénéficier des dérogations relatives aux implantations, la hauteur des constructions annexes telles que définies au glossaire ne doit pas excéder 2,5 mètres à l’acrotère ou au faitage de la toiture.

- 5 – Les combles aménageables et attiques doivent être intégrés dans la hauteur maximale de la construction. Les combles et attiques doivent par ailleurs recouvrir au maximum 70% de l'étage courant. Les combles ne peuvent constituer qu'un étage.

2.1.4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement sur la voirie

I – Dispositions générales

- 1 – Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 6 mètres de l'alignement des voies publiques, actuelles et futures, ou de la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer.
- 2 – La construction d'une piscine non couverte et/ou d'un abri de moins de 4 m² de surface de planche et d'une hauteur maximale de 1,80 mètres est admise dans la marge de recul de 6 mètres.
- 3 – Les saillies et encorbellement sur le domaine public ou privé des voies sont interdits, sauf dans les marges de recul, dans une limite de 80 cm de profondeur au droit de la façade.
- 4 – Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement du service public peuvent être édifiées en retrait ou à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer.

II – Cas particuliers

- 1 – En application du dispositif dérogatoire prévu à 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, 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 règlement sont appréciées au regard de chaque lot issu d'un lotissement ou de chaque terrain d'assiette issu de la division en propriété ou en jouissance. Ces règles s'appliquent également en cas de division primaire prévue par l'article R.442-1 a du code de l'Urbanisme.

De même, pour assurer l'effet utile du présent règlement, l'autorité administrative compétente pourra s'opposer aux divisions foncières qui ont pour effet ou pour objet de rendre une parcelle ou construction existante non-conforme aux règles prescrites par le PLU en vigueur au jour de la division.

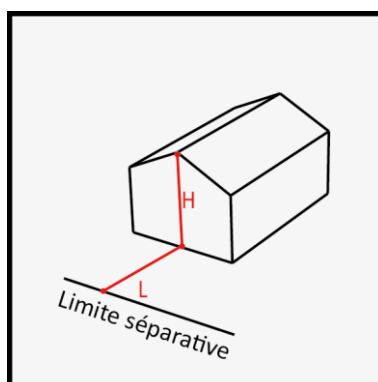
- 2 – Par ailleurs, lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions, ou qui sont sans effet à cet égard.
- 3 – L'autorité compétente pourra autoriser des implantations différentes de celles indiquées dans les « Dispositions générales » si :
 - des constructions existent sur une ou sur les deux parcelles adjacentes, et sont implantées de façon différente à celles imposées ci-dessus, l'implantation de la nouvelle construction pourra alors respecter des marges de reculement semblables à celles de l'une ou de l'autre de ces constructions pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement ;
 - la construction nécessite une implantation différentes pour préserver l'ensemble paysager protégé dans lequel elle se situe tel que défini dans le paragraphe « Détermination des caractéristiques architecturales, éléments de paysage, sites et secteurs à protéger » ;
 - le terrain est concerné par le périmètre de protection d'un arbre remarquable, tel que défini dans le paragraphe « Détermination des caractéristiques architecturales, éléments de paysage, sites et secteurs à protéger ».
- 4 – Les extensions d'une construction existante dont l'implantation ne respecte pas les « Dispositions générales » peuvent être réalisées dans le prolongement de la construction existante.
- 5 – Les locaux ou emplacements destinés à recevoir des déchets peuvent être édifiés en retrait ou à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer. Ils peuvent s'implanter

dans la marge de recul par rapport à l'alignement sur la voirie, à condition de respecter les règles de végétalisation définies dans le paragraphe « *Obligations minimales en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs* ».

2.1.5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

I – Dispositions générales

- 1 – Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives ou sur une des limites séparatives.
 - 2 – Au-delà de 15 mètres à partir de l'alignement, les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives.
 - 3 – En cas d'implantation d'une construction en retrait des limites séparatives :
 - La construction doit respecter une distance minimum selon le principe $L = H$ où :
 - L représente la distance comptée horizontalement entre tout point de la construction avec la limite séparative : la distance minimum L ne peut être inférieure à 6 mètres.
 - H représente la hauteur de la façade, sauf en cas de présence de fenêtre en toiture offrant une vue directe : dans ce cas, la hauteur H sera mesurée au point le plus haut de la fenêtre en toiture.
 - En cas de mur aveugle, la construction doit respecter une distance minimum selon le principe $L = H/2$ où :
 - L représente la distance comptée horizontalement entre tout point de la construction avec la limite séparative : la distance minimum L ne peut être inférieure à 3 mètres.
 - H représente la hauteur de la façade, sauf en cas de présence de fenêtre en toiture offrant une vue directe : dans ce cas, la hauteur H sera mesurée au point le plus haut de la fenêtre en toiture.
- Cette règle s'applique également aux jours de souffrance et aux baies translucides à châssis fixes.



- 4 – La règle ne s'applique pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement du service public, piscines non couvertes, aux terrasses situées au niveau du terrain naturel et aux annexes.

II – Cas particuliers

- 1 – En application du dispositif dérogatoire prévu à 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, 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 règlement sont appréciées au regard de chaque lot issu d'un lotissement ou de chaque terrain d'assiette issu de la division en propriété ou en jouissance. Ces règles s'appliquent également en cas de division primaire prévue par l'article R.442-1 a du code de l'Urbanisme.

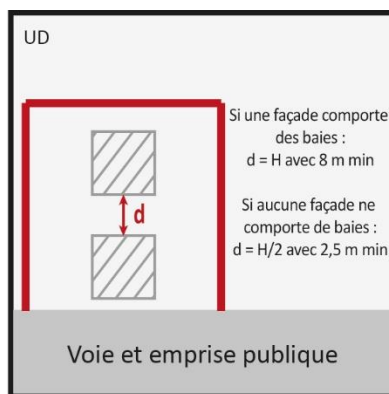
De même, pour assurer l'effet utile du présent règlement, l'autorité administrative compétente pourra s'opposer aux divisions foncières qui ont pour effet ou pour objet de rendre une parcelle ou construction existante non-conforme aux règles prescrites par le PLU en vigueur au jour de la division.

- 2 – Par ailleurs, lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions, ou qui sont sans effet à cet égard.
- 3 – Les extensions d'une construction existante dont l'implantation ne respecte pas les dispositions générales peuvent être réalisées dans le prolongement de la construction existante sous réserve de conserver le recul existant.
- 4 – Les constructions peuvent également s'accoler aux murs aveugles ou pignons existants, situés en limite séparatives, dans la limite des dimensions de ceux-ci.
- 5 – Les terrasses de moins de 60 centimètres ne sont pas soumises aux règles de retrait. Les terrasses de plus de 60 centimètres implantées en limite séparative doivent être équipées de murs pare-vue.
- 6 – Les constructions peuvent respecter des implantations différentes de celles indiquées dans les « *Dispositions générales* » sous réserve de conserver le recul existant et d'appliquer aux vues directes créées les dispositions de l'article 3 des dispositions générales si :
 - des constructions existent sur une ou plusieurs parcelles adjacentes, et sont implantées de façon différente à celles imposées ci-dessus, l'implantation de la nouvelle construction pourra alors respecter des marges de reculement semblables à celles de l'une ou de l'autre de ces constructions pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement. Toutefois, la distance minimum ne peut être inférieure à 3 mètres ;
 - la construction nécessite une implantation différentes pour préserver l'ensemble paysager protégé dans lequel elle se situe tel que défini dans le paragraphe « *Détermination des caractéristiques architecturales, éléments de paysage, sites et secteurs à protéger* » ;
 - le terrain est concerné par le périmètre de protection d'un arbre remarquable, tel que défini dans le paragraphe « *Détermination des caractéristiques architecturales, éléments de paysage, sites et secteurs à protéger* ».

2.1.6. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 1 – La construction sur une même propriété de plusieurs bâtiments est autorisée sous réserve que tout point de la construction soit :
 - à une distance minimum selon le principe $L = H$ où :
 - L représente la distance comptée horizontalement entre tout point de chaque construction : la distance minimum L ne peut être inférieure à 8 mètres.
 - H représente la hauteur de la façade sauf en cas de présence de fenêtre en toiture avec une vue directe : dans ce cas, la hauteur H sera mesurée au point le plus haut de la fenêtre en toiture.
 - En cas de murs aveugles, à une distance minimum selon le principe $L = H/2$ aveugle où :
 - L représente la distance comptée horizontalement entre tout point de chaque construction : la distance minimum L ne peut être inférieure à 2,5 mètres ;
 - H représente la hauteur de la façade sauf en cas de présence de fenêtre en toiture avec une vue directe : dans ce cas, la hauteur H sera mesurée au point le plus haut de la fenêtre en toiture.

Cette règle s'applique également aux jours de souffrance et aux baies translucides à châssis fixes.



- 2 – La règle ne s'applique pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement du service public, piscines couvertes ou non couvertes, et aux annexes.

2.2. CHAPITRE UD2 : PROTECTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

2.2.1. Règles alternatives en vue d'une meilleure insertion environnementale et paysagère

Non réglementé.

2.2.2. Aspect extérieur des constructions

I – Aspect général

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Lors de l'extension ou du réaménagement de bâtiments existants, les modifications de l'aspect extérieur doivent être réalisées en accord avec l'existant.

II – Parements extérieurs

- 1 – Pour les matériaux de la façade, la pierre, la brique et les maçonneries enduites sont recommandées. La brique doit être employée en complément de la pierre ou de maçonneries enduites.
- 2 – L'utilisation de bois, de matériaux innovants ou de dispositifs particuliers liés à la mise en œuvre d'une démarche environnementale est autorisée sous réserve d'une bonne composition de façade et d'une bonne insertion dans le paysage.
- 3 – Est notamment interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.).
- 4 – Les maçonneries traditionnelles enduites doivent recevoir des enduits à la chaux ou au plâtre. Pour les maçonneries non traditionnelles, les enduits monocouches sont acceptés sous réserve d'être appliqués avec un aspect gratté fin.
- 5 – Les couleurs de ces matériaux doivent se rapprocher des couleurs environnantes (sable, beige, gris, pierre calcaire ou teintes similaires, ...).

III – Percements

- 1 – Dans le cas d'intervention sur des bâtis existants ou d'architecture d'accompagnement, l'ensemble des ouvertures devra respecter les proportions de la construction d'origine.
- 2 – Les menuiseries pourront être en bois ou en métal.
- 3 – Les volets roulants sont autorisés sous réserve que le coffre du volet ne soit pas visible depuis l'extérieur.

IV – Toitures

- 1 – Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- 2 – Dans le cas de toitures en tuiles, en zinc ou en ardoise, à un ou plusieurs versants, les pentes de couverture des bâtiments principaux seront au minimum de 25°.
- 3 – En cas de toiture mansart, l'angle entre la façade et le brisis devra être au maximum de 85°.
- 4 – Les modes de couvertures des constructions recommandés sont :
 - Les petites tuiles plates en terre cuite de pays (44 à 85 au m²) ;
 - L'ardoise naturelle ;
 - Le zinc, le cuivre et le plomb ;
 - Les tuiles mécaniques de Beauvais.

Le traitement de la couverture de la toiture doit respecter le style architectural de la construction.

- 5 – Les toitures terrasses, toitures végétalisées et toitures jardins, telles que définies au glossaire, sont autorisées sur les constructions principales.
- 6 – Les lucarnes à deux ou trois pentes, telles que définies en annexes sont autorisées. La couverture de ces lucarnes doit être réalisée avec les mêmes matériaux que le reste de la toiture. Les lucarnes traditionnelles et les ouvrages de charpenterie doivent être restaurés.
- 7 – Les châssis de toit doivent être encastrés, sans débord sur le plan de la toiture et présenter de préférence un rapport vertical (plus haut que large). Ils doivent avoir un rapport proportionné aux baies de la construction et s'inscrire dans une composition d'ensemble, en respectant notamment l'ordonnement de la façade.
- 8 – Les verrières et les ciels de toit sont autorisés.
- 9 – Les gouttières et les descentes d'eaux pluviales sont réalisées de préférence en zinc ou en cuivre.

V – Clôtures

○ Dispositions générales

- 1 – La hauteur est mesurée à partir du niveau du terrain le plus haut, pris de part et d'autre de la clôture concernée.
- 2 – Lorsque des clôtures existantes sur le terrain ou de part et d'autre du terrain ont une hauteur supérieure à la hauteur autorisée, la clôture pourra être alignée.
- 3 – Les haies vives doivent être constituées exclusivement d'essences qui respectent les prescriptions de la palette végétales figurant en annexe.
- 4 – Sur les terrains en pente, des murs de soutènement peuvent exister ou être nécessaires. Ils participent alors visuellement à la clôture :
 - Lorsque les murs de soutènement sont d'une hauteur inférieure à 1,80 mètres, ils peuvent être complétés d'une partie pleine ne pouvant excéder au total 0,80 mètre maximum et d'un grillage dans la limite d'une hauteur totale de 1,80 mètres pour l'ensemble à partir du terrain naturel côté amont. La partie surélevée doit avoir le même aspect que la partie existante ;

- Lorsque les murs de soutènement sont d'une hauteur supérieure à 1,80 mètres, une clôture aérée est autorisée dans la limite de 1,80 mètres à partir naturel du côté amont ;
- Lorsque le mur de soutènement concerne une limite séparative, la hauteur peut être calculée à partir du terrain naturel le plus haut.

- *Sur rue ou en limite de voies privées*

1 – Les clôtures peuvent se présenter sous forme :

- de dispositifs à claire-voie ou de châtaigniers joints ;
- de murets bas surmontés d'une partie à claire-voie doublée d'une haie. En ce cas :
 - la hauteur du muret ne peut pas dépasser 0,80 mètre de hauteur ;
 - 30% au maximum du linéaire de clôture peuvent être traités de façon opaque en cas de plaques festonnées ou de maçonnerie de pierre et 100% au maximum du linéaire de clôture peuvent être traités de façon opaque en cas de châtaigniers joints.

2 – Les piliers sont autorisés pour encadrer les portails et les portillons, ainsi qu'aux angles du terrain.

3 – Pour les murets bas : sont autorisés uniquement les maçonneries de pierres, les parements en matériaux naturels et les murs enduits.

Pour la partie à claire-voie de la clôture : sont autorisés uniquement les grillages tressés, les barreaudages, les barrières de bois ou d'aluminium.

Pour la partie opaque de la clôture : sont autorisés uniquement les plaques festonnées et le châtaignier joint. Le même type de maçonnerie que celle utilisée pour le muret bas peut également être employé.

Les portails et les portillons PVC sont interdits.

4 – En cas de réfection des murs pleins de qualité (maçonnerie de pierre, mur-bahut surmonté d'un barreaudage à claire-voie doublé d'une haie, murs enduits), la réfection pourra être faite à l'identique du mur d'origine, quelles qu'en soient les dimensions.

5 – La hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser 2 mètres en partie courante à partir du niveau de la voie. En cas de terrain en pente, la hauteur du point le plus haut de la clôture ne doit pas dépasser 2,5 mètres, avec un muret bas d'une hauteur limitée à 1,3 mètres au point le plus haut.

6 – La largeur et la hauteur du portail et du portillon doivent maintenir des proportions harmonieuses avec l'ensemble de la clôture et être liées à l'usage.

7 – Les clôtures doivent être implantées à l'alignement. Les portails peuvent être situés éventuellement en retrait de l'alignement afin de faciliter l'accès aux terrains dans les voies à forte circulation telles que listées dans les annexes du présent règlement.

- *Le long des sentes*

1 – Les clôtures se présentent sous forme de dispositifs à claire-voie ou de châtaigniers joints, doublés d'une haie. Les piliers sont autorisés pour encadrer les portails et les portillons, ainsi qu'aux angles du terrain.

2 – Pour les dispositifs à claire-voie, sont autorisés uniquement le grillage tressé, le barreaudage, les barrières de bois et d'aluminium

En cas de réfection des murs pleins de qualité (maçonnerie de pierre et murs enduits), la réfection pourra être faite à l'identique du mur d'origine, quelles que soient les dimensions.

Les portails et les portillons PVC sont interdits.



- 3** – La hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser 2,2 mètres en partie courante à partir du niveau de la voie. En cas de terrain en pente, la hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2,5 mètres, en tout point du terrain.

○ *En limites séparatives*

- 1** – Les clôtures peuvent être de même nature que les clôtures sur rue, ou en mur plein, ou simplement constituées d'un grillage. Les piliers sont autorisés pour encadrer les portails et les portillons, ainsi que les angles du terrain.
- 2** – Elles ne peuvent excéder une hauteur totale de 2,20 mètres en partie courante à partir du terrain naturel le plus haut. En cas de terrain en pente, la hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2,5 mètres, en tout point du terrain.
- 3** – En cas de réfection des murs pleins de qualité (maçonnerie de pierre, mur-bahut surmonté d'un barreaudage à claire-voie doublé d'une haie, murs enduits), la réfection pourra être faite à l'identique du mur d'origine, quelles que soient les dimensions.

○ *Dans les zones contigües aux zones N, aux espaces boisés classés et aux espaces verts protégés*

- 1** – Les clôtures peuvent se présenter sous forme :
- de dispositifs à claire-voie, de châtaigniers joints
 - de murets bas d'une hauteur de 0,80 mètre de hauteur maximum, surmontés d'un grillage tressé doublé d'une haie
- 2** – Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune. Le muret bas comportera des ouvertures au ras du sol de 20 centimètres de haut et 25 centimètre de large, réparties tous les 10 mètres pour permettre le passage de la petite faune.

VI – Bâtiments annexes et garages

- 1** – Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, etc.) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal. Pour les abris de jardin, l'emploi du bois et des teintes sombres est recommandé. Les toits en bardeaux bitumineux verts et noirs sont autorisés, à condition de ne pas être visibles de l'espace public. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdit en façade et en toiture.
- 2** – Les vérandas sont autorisées si elles s'intègrent par leurs matériaux et formes avec la construction principale. Le volume de cette extension doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe, soit en s'intégrant dans le volume principal de l'habitation ou des annexes, soit en s'y accotant à la manière d'une dépendance.

VII – Dispositifs techniques

- 1** – Les matériels et équipements, notamment ceux liés à l'économie et la production d'énergie, ne devront pas être visibles, si possible, du domaine public (chaudière, bloc de climatisation, panneaux solaires, ...)
- 2** – Les citernes de gaz liquéfiés ou de mazout, ainsi que les installations similaires doivent être, si possible, enterrées ou placées dans des lieux non visibles de la voie publique.
- 3** – La conception bioclimatique des constructions (nouvelle et existantes) devra prévenir l'utilisation de climatiseurs. A défaut, les éléments extérieurs des climatiseurs ne devront pas être visibles depuis l'espace public et être habillés d'un coffret technique en harmonie avec la façade.
- 4** – Les antennes, y compris les paraboles, doivent être regroupées en un seul point de toiture. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- 5** – Les antennes relais de radiotéléphonie ne sont autorisées que si elles ne nuisent pas au paysage et à l'environnement du secteur.

VIII – Façades commerciales

1 – Pour les commerces situés le long des voies ou emprises publiques ou privés sont interdits :

- Les aménagements de façade qui ne respectent pas l'identité architecturale de l'immeuble ;
- Les aménagements de façade qui empiètent sur le premier étage et qui ne permettent pas de préserver l'unité de chaque étage dont le rez-de-chaussée ;
- Les rideaux métalliques si le coffre présente une saillie en façade supérieure à 25 cm ;
- Les dispositifs lumineux non intégrés aux devantures du commerce ;
- Les éléments en saillie (auvents, bannes, enseignes, ...) s'ils ne sont pas traités en harmonie avec la façade de l'immeuble et la devanture du commerce ;
- Les enseignes lumineuses drapeau si elles sont implantées au-dessus du bandeau séparant le rez-de-chaussée du premier étage ;
- Les pré-enseignes, projections au sol ainsi que les enseignes mobiles.

2 – Le percement des vitrines ne doit pas dépasser les limites séparatives des immeubles même s'il s'agit d'une même activité et doit respecter le rythme du parcellaire.

3 – Les teintes des façades et enseignes commerciales doivent s'harmoniser avec les coloris de la séquence urbaine à laquelle appartient l'immeuble. Les coloris trop vifs ou trop voyants peuvent être refusés.

4 – Tout commerce doit porter une enseigne.

IX – Clauses particulières

Les dispositions édictées par le présent article relatives aux toitures, aux parements extérieurs, percements et dispositifs techniques pourront n'être pas imposées pour tout projet utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique...). Dans ce cas toutefois, l'intégration de la construction dans l'environnement naturel ou le paysage urbain devra être particulièrement étudiée. Elle ne devra pas porter atteinte au caractère architectural et urbain, et devra respecter la réglementation en vigueur au sein des périmètres de protection de 500 mètres des Monuments historiques.

2.2.3. Détermination des caractéristiques architecturales, éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

I – Dispositions générales

Tout aménagement, et en particulier la création de clôture, doit se faire dans le respect de l'environnement paysager et du caractère végétal du secteur.

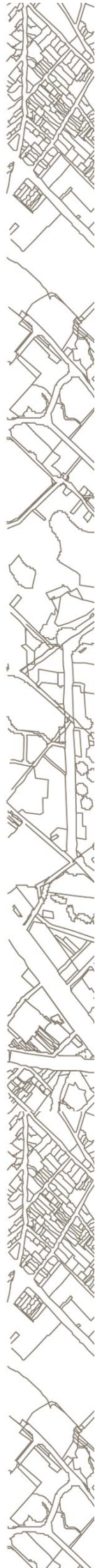
II – Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan réglementaire, sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et suivants du Code de l'urbanisme qui disposent notamment que :

- tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit ;
- toute coupe ou abattage d'arbres est soumise à autorisation (Articles L113-2 et suivants du code de l'Urbanisme) ;
- toute demande d'autorisation de défrichement est irrecevable.

III – Espaces boisés classés : Arbres remarquables

1 – Les arbres remarquables, repérés au plan des protections patrimoniales, présentent des intérêts divers et souvent multiples : culturels, historiques, urbains, paysagers, écologiques. Ils sont à ce titre soumis aux mêmes dispositions que les espaces boisés classés, soit les articles L113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Leur liste figure en annexe.



- 2 – Le périmètre de protection des arbres remarquables correspond à la surface de projection au sol de la couronne de l'arbre, avec au minimum un cercle de 9 mètres de rayon mesuré depuis l'extérieur du tronc. Les constructions au sein de ce périmètre de protection sont interdites.

IV – Espaces verts protégés

- 1 – Tout abattage, taille et élagage d'arbre situé dans un périmètre d'espace vert protégé figurant au plan réglementaire, doit être soumis à déclaration préalable de la commune. La taille doit être raisonnée : elle doit prendre en compte la forme naturelle de l'arbre et sa dynamique, son mode de croissance ainsi que son état sanitaire ; elle doit permettre de préserver l'esthétique et la santé de l'arbre et d'augmenter à terme sa longévité.
- 2 – Dans les zones contigües aux zones N ou aux espaces boisés classés, les clôtures doivent être sous la forme de muret bas d'une hauteur de 0,80 mètre de hauteur maximum, surmontés d'un grillage tressé doublé d'une haie qui permet le passage de la petite faune. Le muret bas comportera des ouvertures au ras du sol de 20 centimètres de haut et 25 centimètre de large, réparties tous les 10 mètres pour permettre le passage de la petite faune.
- 3 – Sont autorisées uniquement et sous réserve de s'insérer dans le caractère végétal de la zone :
- les constructions annexes telles que définies au glossaire et répondant aux dispositions du règlement (emprise au sol et hauteur) ;
 - la reconstruction de bâtiments à emprise égale ou avec une augmentation de 10% en cas de démolition dans la limite de l'emprise autorisée dans la zone ;
 - les extensions de bâtiments régulièrement édifiés avant la date d'approbation du présent règlement dans la limite de 10% de l'emprise au sol existante et de l'emprise autorisée dans la zone ;
 - l'aménagement d'accès et de desserte en cas d'impossibilité de les aménager en dehors des espaces verts protégés.

V – Vues protégées au document graphique réglementaire

Les prescriptions patrimoniales concernant les vues sont inscrites au titre 3 « *Dispositions patrimoniales* » du présent règlement.

VI – Sentes protégées au document graphique réglementaire

- 1 – Les dispositions suivantes s'appliquent aux sentes repérées au document graphique du présent règlement.
- 2 – La nature des sols devra se rapprocher au plus près de celle du sol d'origine tout en procurant un bon confort de marche et une gestion optimale des eaux de pluie (sols sablés perméables ou semi-perméables par exemple).
- 3 – Toutes les sentes repérées au plan des protections patrimoniales seront conservées ou remises en libre-accès et leur élargissement est interdit.
- 4 – Seule la circulation des piétons et des vélos est autorisée. Cette disposition ne s'applique pas aux sentes accessibles en automobile aux riverains avant l'approbation du présent règlement telles que listées dans les annexes du présent règlement.
- 5 – La création de nouveaux accès automobile est interdite.

VII – Éléments architecturaux protégés au document graphique réglementaire

Les prescriptions patrimoniales concernant les éléments architecturaux protégés (architecture de bourg et immeuble, grande propriété et architecture résidentielle, éléments singuliers) sont inscrites au titre 3 « *Dispositions patrimoniales* » du présent règlement.

VIII – Ensembles urbains protégés au document graphique réglementaire

Les prescriptions patrimoniales concernant les éléments urbains protégés (ensemble urbain remarquable, séquence, carrefour et angle) sont inscrites au titre 3 « *Dispositions patrimoniales* » du présent règlement.

2.2.4. Performances énergétiques

- 1 – Les projets participeront 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, etc. Ils ne devront pas porter atteinte au caractère architectural et urbain des éléments architecturaux protégés (architecture de bourg et immeuble, grande propriété et architecture résidentielle, éléments singuliers) et respecter les prescriptions patrimoniales inscrites au titre 3 « *Dispositions patrimoniales* » du présent règlement.
- 2 – Les prescriptions concernant les travaux d'isolation thermique extérieure sont inscrites au paragraphe « Majoration de volume constructible ».
- 3 – Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques ou similaires pourront être disposés au droit des murs ou en toiture de bâtiments selon les dispositions suivantes :
 - Les capteurs solaires seront disposés prioritairement sur des bâtiments annexes existants ou à créer, isolés ou accolés à la construction principale ;
 - La pose de panneaux solaires sur le versant de toiture de la construction principale sera possible sous réserve de s'insérer dans la composition architecturale de la façade et de leur encastrement dans la toiture (exemple : création d'un bandeau horizontal, le long et sur tout le linéaire de l'égout de toit, de panneaux disposés verticalement ou bien installés comme mode de couverture sur la totalité de la surface de la toiture) ;
 - En cas de toitures terrasses, les panneaux solaires sont autorisés à condition de ne pas être visible depuis l'espace publics. L'acrotère pourra contribuer à leur intégration architecturale.
- 4 – Les éoliennes domestiques sont autorisées, à condition qu'elles s'inscrivent en adéquation avec les proportions et volumes des bâtiments et veillent à s'intégrer au contexte paysager du site et des vues. Les dispositifs de production d'énergie éolienne individuels ne doivent pas dépasser la hauteur maximale au faîtage de la construction de plus d'un mètre.

2.3. CHAPITRE UD3 : TRAITEMENT DES ESPACES NON-BATIS

2.3.1. Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

- 1 – En application du dispositif dérogatoire prévu à 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, 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 règlement sont appréciées au regard de chaque lot issu d'un lotissement ou de chaque terrain d'assiette issu de la division en propriété ou en jouissance. Ces règles s'appliquent également en cas de division primaire prévue par l'article R.442-1 a du code de l'Urbanisme.

De même, pour assurer l'effet utile du présent règlement, l'autorité administrative compétente pourra s'opposer aux divisions foncières qui ont pour effet ou pour objet de rendre une parcelle ou construction existante non-conforme aux règles prescrites par le PLU en vigueur au jour de la division.

- 2 – Par ailleurs, lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions, ou qui sont sans effet à cet égard.
- 3 – Les espaces libres végétalisés doivent représenter au moins 25% de la superficie du terrain. Ces espaces libres végétalisés doivent être constitués à 80% minimum d'espaces végétalisés de pleine terre.

- 4 – Les espaces végétalisés de pleine terre doivent être disposés afin de constituer un volume de terre prospectable suffisant pour permettre l'implantation et la bonne croissance d'arbres dans les conditions indiquées dans les dispositions générales de l'article 2.3.2.
- 5 – Les aires de stationnement, les voies de circulation et les terrasses ne peuvent être prises en compte dans les 25% d'espaces libres végétalisés.

2.3.2. Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

- 1 – En application du dispositif dérogatoire prévu à 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, 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 règlement sont appréciées au regard de chaque lot issu d'un lotissement ou de chaque terrain d'assiette issu de la division en propriété ou en jouissance. Ces règles s'appliquent également en cas de division primaire prévue par l'article R.442-1 a du code de l'Urbanisme.

De même, pour assurer l'effet utile du présent règlement, l'autorité administrative compétente pourra s'opposer aux divisions foncières qui ont pour effet ou pour objet de rendre une parcelle ou construction existante non-conforme aux règles prescrites par le PLU en vigueur au jour de la division.

- 2 – Par ailleurs, lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions, ou qui sont sans effet à cet égard.

- 3 – Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère réfléchie et soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Ils doivent être traités majoritairement en pleine terre et participer à l'accroissement de la biodiversité : le choix des essences, l'agencement des végétaux et leur densité de plantation doivent être en proportion harmonieuse avec la dimension de l'espace aménagé et la dimension de la construction, en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité.

Les points d'attention seront :

- la relation au bâti sur le terrain dont les plantations doivent constituer un accompagnement ;
- la relation aux espaces voisins afin de participer à une mise en valeur globale du paysage communal ;
- la topographie du terrain, particulièrement pour les terrains situés sur les coteaux donc très visibles depuis différents points du territoire.

- 4 – Les parties du terrain non construites et non occupées par des parcs de stationnement et accès doivent être plantées en fonction de leur superficie. Ainsi, pour la partie d'un terrain non construite et non occupée par des parcs de stationnement et accès :

- d'une superficie entre 50 et 100m² : 1 arbre de petit développement doit être planté
- d'une superficie comprise entre 100m² et 400m² : 2 arbres de petit développement ou 1 arbre de moyen développement doivent être plantés ;
- d'une superficie comprise entre 400m² et 700m² : 1 arbre de petit développement et 1 arbre de moyen développement ou 1 arbre de petit développement et 1 arbre de grand développement doivent être plantés ;
- d'une superficie comprise entre 700m² et 1 000m² : 2 arbres de petit développement, 1 arbre de moyen développement et 1 arbre de grand développement ou 2 arbres de moyen développement et 1 arbre de grand développement doivent être plantés ;
- d'une superficie supérieure à 1 000m² : 2 arbres de moyen développement et 2 arbres de grand développement ou 3 arbres de grand développement doivent être plantés.

- 5 – Pour toute nouvelle plantation d'un arbre, les règles suivantes doivent être respectées :

Type d'arbre	Force minimale de l'arbre à la plantation	Distance minimum de plantation par rapport aux limites séparatives et aux constructions déjà existantes ou projetées sur l'unité foncière
Arbre de petit développement (taille adulte de 6 à 10 mètres)	Cépées : hauteur 150/200 (hauteur en cm depuis le sol) Tiges : 14/16 (circonférence du tronc en cm mesurée à 1m du sol)	4 mètres
Arbre de moyen développement (taille adulte de 10 à 25 mètres)		6 mètres
Arbre de grand développement (taille adulte supérieure à 25 mètres)		8 mètres

6 – Les espaces libres végétalisés de pleine terre doivent avoir une dimension minimale pour permettre le développement dans le temps de la végétation et répondre aux obligations de planter. Les règles suivantes doivent être respectées :

- Dans le cas d'une haie, l'espace libre végétalisé devra justifier d'une largeur minimum de 0,60 mètres ;
- Dans le cas d'un massif arbustif, l'espace libre végétalisé devra justifier d'une largeur minimum de 1,20 mètres ;
- Dans le cas d'un arbre de petit développement, l'espace libre végétalisé devra justifier d'un rayon de 2 mètres minimum mesuré à partir de l'extérieur du tronc.
- Dans le cas d'un arbre de moyen développement, l'espace libre végétalisé devra justifier d'un rayon de 3 mètres minimum mesuré à partir de l'extérieur du tronc.
- Dans le cas d'un arbre de grand développement, l'espace libre végétalisé devra justifier d'un rayon de 4 mètres minimum mesuré à partir de l'extérieur du tronc.

7 – Les espaces libres situés à l'intérieur des marges de recul des constructions par rapport à l'alignement doivent être végétalisés à hauteur de 50% minimum de leur surface afin de contribuer à l'ambiance paysagère de la voie. En cas d'obligation fixée par le présent règlement de création de bornes de collecte des déchets enterrées dans la marge de recul, la superficie occupée par lesdites bornes n'est pas comptée comme espace libre situé à l'intérieur des marges de recul.

8 – Les éléments végétaux existants significatifs d'une unité foncière faisant l'objet d'un projet de construction ou d'aménagement doivent être maintenus et intégrés dans la composition paysagère. Les éléments végétaux existants significatifs :

- participent à l'ambiance végétale de la rue ;
- sont constitutifs d'un ensemble plus vaste que la parcelle (continuité de haie, élément de masse arborée) ;
- sont étroitement associés au bâti de la parcelle en termes d'échelle et d'ambiance.

9 – Le choix des végétaux (arbres, arbustes, herbacées) doit être adapté aux données physiques (sol, climat, ressource en eau...) et à l'ambiance du site (proximité de la forêt, secteur de parcs, cœur de ville...). Une palette végétale est proposée en annexe.

10 – Dans les espaces identifiés comme lisière de la forêt au document graphique du présent règlement, les règles en matière d'espaces libres et de plantation suivantes doivent s'appliquer :

- le choix des végétaux (arbres et arbuste) sera réalisé obligatoirement parmi les essences locales identifiées comme telles dans la palette végétale
- la disposition des sujets sera la plus naturelle possible (pas d'alignements, pas d'espacements réguliers)
- une composition multi strates (arbustes, arbrisseaux, arbres) est fortement recommandée

2.3.3. Continuités écologiques

Toute construction est interdite dans une bande de 5 mètres de largeur prise de part et d'autre de l'axe du ru des Haras et du ru du Fond des Aulnes. Ces derniers sont matérialisés sur le plan de zonage.

2.4. CHAPITRE UD4 : STATIONNEMENT

2.4.1. Obligations minimales pour les véhicules motorisés

I – Dispositions générales

- 1 – Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.
- 2 – Pour les aires de stationnement de plus de 10 emplacements, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour l'évacuation des eaux pluviales avant rejet au réseau est exigée.
- 3 – Les normes de stationnement s'appliquent aux constructions neuves, à la création de logements, au changement de destination et à l'extension de locaux commerciaux ou d'activités.
- 4 – La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
- 5 – Le nombre de place de stationnement sera arrondi à l'unité supérieure.
- 6 – Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata.
- 7 – En cas de division de terrains bâtis, les dispositions du présent article sont applicables au terrain faisant l'objet de la division comme à celui ou ceux issus de la division.
- 8 – Pour les aires de stationnement de plus de 6 places, au moins 75% des places de stationnement doivent être intégrées à la construction. Cette règle ne s'applique pas en cas de changement de destination de la construction.
- 9 – Les places commandées et les places accessibles par le biais d'un système mécanisé ne sont pas comptabilisées dans le calcul des normes applicables au logement indiquées ci-dessus.

II – Caractéristiques techniques des places de stationnement

- 1 – Les places de stationnement doivent être réalisées dans le respect des règlements et normes en vigueur.
- 2 – Les places de stationnement pour véhicules légers doivent être facilement accessibles et respecter les caractéristiques suivantes :
 - Longueur : 5 mètres minimum ;
 - Largeur : 2,5 mètres minimum ;Cette surface correspond à une place effective, et n'intègre pas tous les espaces nécessaires aux manœuvres et à la circulation des véhicules. Au droit des places de stationnement extérieures comme souterraines, ces espaces de circulation doivent être d'une largeur supérieure ou égale à 5 mètres.
- 3 – Les emplacements pour les deux-roues non motorisés, doivent être compatibles avec la législation en vigueur. Ce point est développé dans le 2.4.2.

III – Normes de stationnement pour les constructions et installations nouvelles

○ Pour les constructions destinées à l'Habitation

1 – Dans un périmètre de 500 mètres autour d'un point de desserte d'un transport en commun structurant, le stationnement des véhicules devra correspondre aux besoins des constructions et installations, et être assuré en-dehors des voies et emprises publiques. Ainsi, il est exigé au minimum :

- Pour le logement en accession : 1 place de stationnement par logement.
- Pour le logement locatif social : 0,5 place de stationnement par logement.

2 – Au-delà d'un périmètre de 500 mètres autour d'un point de desserte d'un transport en commun structurant, le stationnement des véhicules devra correspondre aux besoins des constructions et installations, et être assuré en-dehors des voies et emprises publiques. Ainsi, il est exigé au minimum :

- Pour le logement en accession : 2 places de stationnement par logement.
- Pour le logement locatif social : 1 place de stationnement par logement.

○ Pour les constructions à usage de Bureaux

1 – Dans un périmètre de 500 mètres autour d'un point de desserte d'un transport en commun structurant, il ne doit être réalisé plus de 1 place par 60 m² de surface de plancher. Cette norme s'entend pour l'ensemble des véhicules motorisés individuels : elle inclut notamment le stationnement des deux-roues motorisés.

2 – Au-delà d'un périmètre de 500 mètres autour d'un point de desserte d'un transport en commun structurant, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher. Cette norme s'entend pour l'ensemble des véhicules motorisés individuels : elle inclut notamment le stationnement des deux-roues motorisés.

3 – Pour l'ensemble des constructions à usage de bureaux : lorsque la surface totale affectée au stationnement excède 1500 m², une aire de livraison de 50 m² minimum doit être réalisée.

○ Pour les constructions destinées au Commerce et activités de services et artisanat

1 – Jusqu'à 150 m² de surface de vente, aucune préconisation n'est imposée. Au-delà de 150 m² de surface de vente, il sera aménagé 1 place par tranche de 20m² de surface de vente.

2 – Pour la sous-destination « Restauration », jusqu'à 150 m² de surface de salle, aucune préconisation n'est imposée. Au-delà de 150 m² de surface de salle, il sera aménagé 1 place par tranche de 20m² de surface de vente.

3 – Pour la sous-destination « Hébergement hôtelier et touristique », il sera aménagé une place de stationnement pour 3 chambres ou 5 lits dans le cas d'hébergements collectifs.

○ Constructions destinées aux Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire hors sous-destination Bureaux

Il sera aménagé 1 place par tranche de 50m² de surface de plancher.

○ Constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics

1 – En cas de constructions neuves, le nombre de places de stationnement sera calculé en fonction de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation. Le minimum est de 1 place par 100m² de surface de plancher ou une place pour deux personnes équivalents temps plein.

2 – Ce minimum ne s'applique pas aux installations nécessaires au fonctionnement du service public ayant une vocation purement technique et aux établissements scolaires.

IV – Cas particuliers

En cas d'impossibilité objective, résultant de raisons techniques ou de motifs d'ordre urbanistique ou architectural d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations aux conditions suivantes :

- soit en aménageant sur un autre terrain situé à moins de 300m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places ;
- soit en acquérant les places de stationnement qui lui font défaut dans un parc privé voisin, situé à moins de 300m du terrain objet de l'opération et en fournissant la preuve de cette acquisition ;
- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à moins de 300m de son terrain.

2.4.2. Obligations minimales pour les vélos

1 – Les dispositifs pour les places de stationnement pour les vélos est déterminé par les articles R.111-14-4 et R.111-14-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

2 – Les normes de stationnement pour les vélos sont les suivantes :

- *Pour les constructions destinées à l'Habitation collective*
 - pour les logements jusqu'à 2 pièces principales, 0,75m² par logement, avec une superficie minimale de 3m² ;
 - pour les autres logements, 1,5 m² par logements, avec une superficie minimale de 3m².
- *Pour les constructions destinées aux Bureaux*
 - 1,5m² pour 100m² de surface de plancher
- *Pour les constructions destinées aux activités, commerces de plus de 500m² de surface de plancher, industries et équipements publics*
 - 1 place pour 10 employés
 - 1,5m² pour 100m² de surface de plancher
- *Pour les établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités)*
 - 1 place pour 12 élèves en école primaire et collège
 - 1 place pour 8 élèves en lycée et université

3 – Quoiqu'il en soit, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés, compte tenu notamment de la destination de la construction et de sa situation géographique. Cet examen peut aboutir à n'exiger aucun emplacement de stationnement. Pour les équipements collectifs d'intérêt général, cet examen doit également prendre en compte la possibilité de réaliser le stationnement des deux roues sur l'espace public.

3. Sous-section UD3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés

3.1. CHAPITRE UD1 : TRACE ET CARACTERISTIQUES DES VOIES DE CIRCULATION A CONSERVER, A MODIFIER OU A CREER

Non règlementé.

3.2. CHAPITRE UD2 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES ET RESEAUX

3.2.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I – Accès

Pour être constructible, tout terrain doit comporter un accès automobile, direct (porche, portail) ou indirect (voie d'accès) à une voie de desserte, c'est-à-dire à une voie carrossable publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeuble dont l'édification est demandée. Les dimensions, formes et caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte de sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et enlèvement des ordures ménagères.

II – Voirie

- 1** – Les dimensions, formes et caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte de sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et enlèvement des ordures ménagères. Les voies nouvelles de desserte devront notamment :
 - Avoir une emprise égale ou supérieure à 4 m
 - Si elles sont en impasse, être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le fonctionnement normal des services publics, notamment le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de collecte des déchets.
 - Être dimensionnées pour répondre aux besoins propres de l'opération sans surdimensionnement.
- 2** – Les voies de desserte existantes et les voies d'accès doivent présenter une emprise égale ou supérieure à 3,50 m. En ce qui concerne les terrains existants comportant une construction de plus de 40 m² de surface de plancher avant l'approbation du présent règlement, ce minimum est ramené à 2,50 m.
- 3** – Pour chaque propriété, les accès doivent être aménagés pour apporter la moindre gêne à la circulation publique et limités à un accès par tranche de 20 m de façade sur rue. Toutefois, en cas de réalisation de plusieurs habitations de type individuel, il peut être créé un nombre d'accès correspondant au nombre d'entrées propres sur rue.

3.2.2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

I – Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public par des canalisations souterraines est obligatoire pour toute construction existante ou nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

II – Assainissement

- 1** – Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire. Le raccordement de la construction devra se faire sur un mode séparatif quelle que soit la nature du réseau (unitaire ou séparatif).
- 2** – Les prescriptions des règlements d'assainissement de la communauté d'agglomération Plaine Vallée et du SIARE s'imposent en ce qui concerne les réseaux communautaires et syndicaux. Ces règlements sont annexés au présent PLU.

III – Collecte des déchets

- 1** – Pour toute construction principale, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de tri sélectif. L'intégration au corps du bâtiment, ou tout du moins, dans les éléments de clôture, sera à privilégier.
- 2** – Pour les constructions de 30 logements minimum, une borne enterrée pour la collecte des déchets avec un accès par sur la voie publique ou privée, actuelle ou futur, doit être prévue.

IV – Connexions numériques

Conformément au Code de la Construction et de l'Habitation, le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs à usage professionnel, de logement collectif ou mixte est obligatoire.

3.2.3. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communication électroniques

- 1 – Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement connectée au réseau public d'électricité.
- 2 – L'enfouissement des réseaux électrique, téléphonique et de câblage est obligatoire à chaque fois que les conditions techniques le permettent, en concertation avec les organismes publics concernés.

3.3. CHAPITRE UD3 : EMBLEMES RESERVES, SERVITUDES ET PERIMETRES D'ATTENTE D'UN PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL

3.3.1. Emplacements réservés et localisation

Les emplacements réservés sont figurés sur le document graphique par une trame spécifique. Les constructions sont interdites sur les emplacements réservés, à l'exception du cas prévu par l'article L423-1 du Code de l'Urbanisme, et à l'exception de la destination pour laquelle ils ont été délimités.

Dans le cas où un terrain est concerné par une localisation pour une voie à créer, ou pour la création d'un ou plusieurs équipements publics ou d'intérêt collectif, les constructions doivent être conçues en prenant en compte ces localisations.

3.3.2. Servitudes d'Utilité Publique

Dans les secteurs soumis à des servitudes et périmètres particuliers délimités en annexe du PLU (cf. annexe du dossier de PLU), les demandes d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être soumises à des prescriptions particulières, conformément aux dispositions en vigueur.

3.3.3. Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global

En application de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme, les Périmètres d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global sont définis au document graphique réglementaire. Pour une durée de cinq ans, à compter de la date d'instauration desdits périmètres, les constructions de toute nature sont interdites à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, dans la limite de 10 m² de surface de plancher par terrain, et les travaux ayant pour objet l'extension, la surélévation, le changement de destination ou la réfection des constructions existantes.

Zone UE

La zone UE correspond aux espaces qui accueillent des équipements publics ou d'intérêts collectif. La relative souplesse réglementaire de la zone permet une évolution des équipements publics.

1. Sous-Section UE1 : Affectation des sols et destination des constructions

1.1. CHAPITRE UE1 : AFFECTATION DES SOLS

1.1.1. Usages principaux et activités autorisées

Seules les destinations du sol définies par le Code de l'urbanisme comme Equipements d'intérêts collectifs et services publics sont autorisées, ainsi que les logements strictement nécessaires au fonctionnement des Équipements publics et d'intérêts collectifs.

1.1.2. Interdiction de construire

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles spécifiquement autorisées au paragraphe « Usages principaux et activités autorisées ».

1.2. CHAPITRE UE2 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

2. Sous-Section UE2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

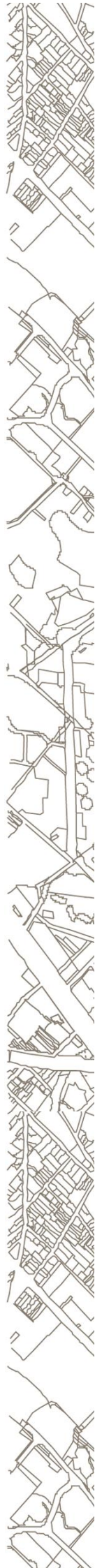
2.1. CHAPITRE UE1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. Emprise au sol

Non réglementé.

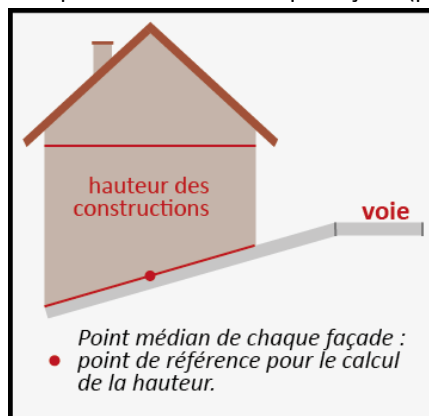
2.1.2. Majoration de volume constructible

Non réglementé.



2.1.3. Hauteur maximale des constructions

- 1 – La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres à l'acrotère et au faitage du toit. Les hauteurs susvisées seront prises au point médian de chaque façade (par référence au terrain naturel).



- 2 – Des hauteurs particulières peuvent être autorisées pour des implantations techniques dont la destination imposerait ces dépassements (cheminées, pylônes, ...).
- 3 – Pour bénéficier des dérogations relatives aux implantations, la hauteur des constructions annexes telles que définies au glossaire ne doit pas excéder 2,5 mètres à l'acrotère ou au faitage de la toiture.

2.1.4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement sur la voirie

Non règlementé.

2.1.5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

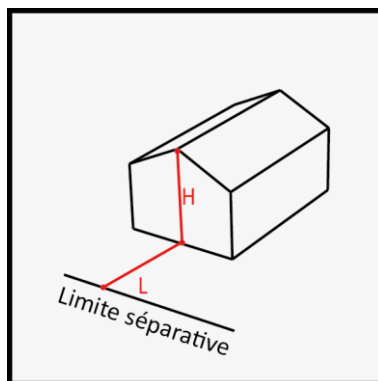
I – Dispositions générales

- 1 – Les constructions doivent être implantées en retrait ou sur une des limites séparatives.

- 2 – En cas d'implantation d'une construction en retrait des limites séparatives :

- La construction doit respecter une distance minimum selon le principe $L = H$ où :
 - L représente la distance comptée horizontalement entre tout point de la construction avec la limite séparative : la distance minimum L ne peut être inférieure à 8 mètres.
 - H représente la hauteur de la façade, sauf en cas de présence de fenêtre en toiture offrant une vue directe : dans ce cas, la hauteur H sera mesurée au point le plus haut de la fenêtre en toiture.
- En cas de mur aveugle, la construction doit respecter une distance minimum selon le principe $L = H/2$ où :
 - L représente la distance comptée horizontalement entre tout point de la construction avec la limite séparative : la distance minimum L ne peut être inférieure à 3 mètres.
 - H représente la hauteur de la façade, sauf en cas de présence de fenêtre en toiture offrant une vue directe : dans ce cas, la hauteur H sera mesurée au point le plus haut de la fenêtre en toiture.

Cette règle s'applique également aux jours de souffrance et aux baies translucides à châssis fixes.



- 3 – La règle ne s'applique pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement du service public, piscines non couvertes, aux terrasses situées au niveau du terrain naturel et aux annexes.

II – Cas particuliers

- 1 – Les extensions d'une construction existante dont l'implantation ne respecte pas les dispositions générales peuvent être réalisées dans le prolongement de la construction existante sous réserve de conserver le recul existant.
- 2 – Les constructions peuvent également s'accoler aux murs aveugles ou pignons existants, situés en limites séparatives, dans la limite des dimensions de ceux-ci.
- 3 – Les terrasses de moins de 60 centimètres ne sont pas soumises aux règles de retrait. Les terrasses de plus de 60 centimètres implantées en limite séparative doivent être équipées de murs pare-vue.
- 4 – Les constructions peuvent respecter des implantations différentes de celles indiquées dans les « Dispositions générales » sous réserve de conserver le recul existant et d'appliquer aux vues directes créées les dispositions de l'article 2 des dispositions générales :
 - si des constructions existent sur une ou plusieurs parcelles adjacentes, et sont implantées de façon différente à celles imposées ci-dessus, l'implantation de la nouvelle construction pourra alors respecter des marges de reculement semblables à celles de l'une ou de l'autre de ces constructions pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement.
 - la construction nécessite une implantation différentes pour préserver l'ensemble paysager protégé dans lequel elle se situe tel que défini dans le paragraphe « Détermination des caractéristiques architecturales, éléments de paysage, sites et secteurs à protéger » ;
 - le terrain est concerné par le périmètre de protection d'un arbre remarquable, tel que défini dans le paragraphe « Détermination des caractéristiques architecturales, éléments de paysage, sites et secteurs à protéger ».

2.1.6. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

2.2. CHAPITRE UE2 : PROTECTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

2.2.1. Règles alternatives en vue d'une meilleure insertion environnementale et paysagère

Non réglementé.

2.2.2. Aspect extérieur des constructions

I – Aspect général

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

II – Parements extérieurs

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.).

III – Clôtures

○ Dispositions générales

- 1 – La hauteur est mesurée à partir du niveau du terrain le plus haut, pris de part et d'autre de la clôture concernée.
- 2 – Lorsque des clôtures existantes sur le terrain ou de part et d'autre du terrain ont une hauteur supérieure à la hauteur autorisée, la clôture pourra être alignée.
- 3 – Les haies vives doivent être constituées exclusivement d'essences qui respectent les prescriptions de la palette végétales figurant en annexe.
- 4 – Sur les terrains en pente, des murs de soutènement peuvent exister ou être nécessaires. Ils participent alors visuellement à la clôture :
 - Lorsque les murs de soutènement sont d'une hauteur inférieure à 1,80 mètres, ils peuvent être complétés d'une partie pleine ne pouvant excéder au total 0,80 mètre maximum et d'un grillage dans la limite d'une hauteur totale de 1,80 mètres pour l'ensemble à partir du terrain naturel côté amont. La partie surélevée doit avoir le même aspect que la partie existante ;
 - Lorsque les murs de soutènement sont d'une hauteur supérieure à 1,80 mètres, une clôture aérée est autorisée dans la limite de 1,80 mètres à partir naturel du côté amont ;
 - Lorsque le mur de soutènement concerne une limite séparative, la hauteur peut être calculée à partir du terrain naturel le plus haut.
- 5 – En cas de nécessité aux impératifs de sécurité et de protection, la reconstruction des clôtures à l'identique est autorisée quelle que soit la hauteur.

○ Sur rue ou en limite de voies privées

- 1 – Les clôtures peuvent se présenter sous forme :
 - de dispositifs à claire-voie ou de châtaigniers joints ;
 - de murets bas surmontés d'une partie à claire-voie doublée d'une haie. En ce cas :
 - la hauteur du muret ne peut pas dépasser 0,80 mètre de hauteur ;
 - 30% au maximum du linéaire de clôture peuvent être traités de façon opaque en cas de plaques festonnées ou de maçonnerie de pierre et 100% au maximum du linéaire de clôture peuvent être traités de façon opaque en cas de châtaigniers joints.
- 2 – Les piliers sont autorisés pour encadrer les portails et les portillons, ainsi qu'aux angles du terrain.
- 3 – Pour les murets bas : sont autorisés uniquement les maçonneries de pierres, les parements en matériaux naturels et les murs enduits.

Pour la partie à claire-voie de la clôture : sont autorisés uniquement les grillages tressés, les grillages soudés à relief, les barreaudages, les barrières de bois ou d'aluminium.

Pour la partie opaque de la clôture : sont autorisés uniquement les plaques festonnées et le châtaignier joint. Le même type de maçonnerie que celle utilisée pour le muret bas peut également être employé.

Les portails et les portillons PVC sont interdits.

- 4 – En cas de réfection des murs pleins de qualité (maçonnerie de pierre, mur-bahut surmonté d'un barreaudage à claire-voie doublé d'une haie, murs enduits), la réfection pourra être faite à l'identique du mur d'origine, quelles qu'en soient les dimensions.
- 5 – La hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser 2,5 mètres en partie courante à partir du niveau de la voie. En cas de terrain en pente, la hauteur du point le plus haut de la clôture ne doit pas dépasser 3 mètres, avec un muret bas d'une hauteur limitée à 1,3 mètres au point le plus haut.
- 6 – Les clôtures doivent être implantées à l'alignement. Les portails peuvent être situés éventuellement en retrait de l'alignement afin de faciliter l'accès aux terrains dans les voies à forte circulation telles que listées dans les annexes du présent règlement.

○ *Le long des sentes*

- 1 – Les clôtures se présentent sous forme de dispositifs à claire-voie ou de châtaigniers joints, doublés d'une haie. Les piliers sont autorisés pour encadrer les portails et les portillons, ainsi qu'aux angles du terrain.
- 2 – Pour les dispositifs à claire-voie, sont autorisés uniquement le grillage tressé, les grillages soudés à relief, le barreaudage, les barrières de bois et d'aluminium

En cas de réfection des murs pleins de qualité (maçonnerie de pierre et murs enduits), la réfection pourra être faite à l'identique du mur d'origine, quelles que soient les dimensions.

Les portails et les portillons PVC sont interdits.

- 3 – La hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser 2,2 mètres en partie courante à partir du niveau de la voie. En cas de terrain en pente, la hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2,5 mètres, en tout point du terrain.

○ *En limites séparatives*

Les clôtures peuvent être de même nature que les clôtures sur rue ou en mur plein, ou simplement constituées d'un grillage qui peut être doublé d'une haie. Elles ne peuvent excéder une hauteur totale de 2,20 mètres à partir du terrain naturel le plus haut. En cas de terrain en pente, la hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2,5 mètres, en tout point du terrain.

○ *Dans les zones contigües aux zones N, aux espaces boisés classés et aux espaces verts protégés*

- 1 – Les clôtures peuvent se présenter sous forme :
 - de dispositifs à claire-voie, de châtaigniers joints
 - de murets bas d'une hauteur de 0,80 mètre de hauteur maximum, surmontés d'un grillage tressé doublé d'une haie
- 2 – Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune. Le muret bas comportera des ouvertures au ras du sol de 20 centimètres de haut et 25 centimètre de large, réparties tous les 10 mètres pour permettre le passage de la petite faune.

IV – Dispositifs techniques

- 1 – Les matériels et équipements, notamment ceux liés à l'économie et la production d'énergie, ne devront pas être visibles, si possible, du domaine public (chaudière, bloc de climatisation, panneaux solaires, ...)
- 2 – Les citernes de gaz liquéfiés ou de mazout, ainsi que les installations similaires doivent être, si possible, enterrées ou placées en des lieux non visibles de la voie publique.

- 3 – La conception bioclimatique des constructions (nouvelles et existantes) devra prévenir l'utilisation de climatiseurs. A défaut, les éléments extérieurs des climatiseurs ne devront pas être visibles depuis l'espace public et être habillés d'un coffret technique en harmonie avec la façade.
- 4 – Les antennes, y compris les paraboles, doivent être regroupées en un seul point de toiture. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- 5 – Les antennes relais de radiotéléphonie ne sont autorisées que si elles ne nuisent pas au paysage et à l'environnement du secteur.

V – *Clauses particulières*

Les dispositions édictées par le présent article relatives aux toitures, aux parements extérieurs, percements et dispositifs techniques pourront n'être pas imposées pour tout projet utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique...). Dans ce cas toutefois, l'intégration de la construction dans l'environnement naturel ou le paysage urbain devra être particulièrement étudiée. Elle ne devra pas porter atteinte au caractère architectural et urbain, et devra respecter la réglementation en vigueur au sein des périmètres de protection de 500 mètres des Monuments historiques.

2.2.3. Détermination des caractéristiques architecturales, éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

I – *Dispositions générales*

Tout aménagement, et en particulier la création de clôture, doit se faire dans le respect de l'environnement paysager et du caractère végétal du secteur.

II – *Espaces boisés classés*

Les espaces boisés classés figurant au plan réglementaire, sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et suivants du Code de l'urbanisme qui disposent notamment que :

- tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit ;
- toute coupe ou abattage d'arbres est soumise à autorisation (Articles L113-2 et suivants du code de l'Urbanisme) ;
- toute demande d'autorisation de défrichement est irrecevable.

III – *Espaces boisés classés : Arbres remarquables*

- 1 – Les arbres remarquables, repérés au plan des protections patrimoniales, présentent des intérêts divers et souvent multiples : culturels, historiques, urbains, paysagers, écologiques. Ils sont à ce titre soumis aux mêmes dispositions que les espaces boisés classés, soit les articles L113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Leur liste figure en annexe.
- 2 – Le périmètre de protection des arbres remarquables correspond à la surface de projection au sol de la couronne de l'arbre, avec au minimum un cercle de 9 mètres de rayon mesuré depuis l'extérieur du tronc. Les constructions au sein de ce périmètre de protection sont interdites.

IV – *Espaces verts protégés*

- 1 – Tout abattage, taille et élagage d'arbre situé dans un périmètre d'espace vert protégé figurant au plan réglementaire, doit être soumis à déclaration préalable de la commune. La taille doit être raisonnée : elle doit prendre en compte la forme naturelle de l'arbre et sa dynamique, son mode de croissance ainsi que son état sanitaire ; elle doit permettre de préserver l'esthétique et la santé de l'arbre et d'augmenter à terme sa longévité.
- 2 – Dans les zones contigües aux zones N ou aux espaces boisés classés, les clôtures doivent être sous la forme de muret bas d'une hauteur de 0,80 mètre de hauteur maximum, surmontés d'un grillage tressé doublé d'une

haie qui permet le passage de la petite faune. Le muret bas comportera des ouvertures au ras du sol de 20 centimètres de haut et 25 centimètre de large, réparties tous les 10 mètres pour permettre le passage de la petite faune.

3 – Sont autorisées uniquement et sous réserve de s’insérer dans le caractère végétal de la zone :

- les constructions annexes telles que définies au glossaire et répondant aux dispositions du règlement (emprise au sol et hauteur) ;
- la reconstruction de bâtiments à emprise égale ou avec une augmentation de 10% en cas de démolition dans la limite de l’emprise autorisée dans la zone ;
- les extensions de bâtiments régulièrement édifiés avant la date d’approbation du présent règlement dans la limite de 10% de l’emprise au sol existante et de l’emprise autorisée dans la zone ;
- l’aménagement d’accès et de desserte en cas d’impossibilité de les aménager en dehors des espaces verts protégés.

V – Vues protégées au document graphique réglementaire

Les prescriptions patrimoniales concernant les vues sont inscrites au titre 3 « *Dispositions patrimoniales* » du présent règlement.

VI – Sentes protégées au document graphique réglementaire

1 – Les dispositions suivantes s’appliquent aux sentes repérées au document graphique du présent règlement.

2 – La nature des sols devra se rapprocher au plus près de celle du sol d’origine tout en procurant un bon confort de marche et une gestion optimale des eaux de pluie (sols sablés perméables ou semi-perméables par exemple).

3 – Toutes les sentes repérées au plan des protections patrimoniales seront conservées ou remises en libre-accès et leur élargissement est interdit.

4 – Seule la circulation des piétons et des vélos est autorisée. Cette disposition ne s’applique pas aux sentes accessibles en automobile aux riverains avant l’approbation du présent règlement telles que listées dans les annexes du présent règlement.

5 – La création de nouveaux accès automobile est interdite.

VII – Éléments architecturaux protégés au document graphique réglementaire

Les prescriptions patrimoniales concernant les éléments architecturaux protégés (architecture de bourg et immeuble, grande propriété et architecture résidentielle, éléments singuliers) sont inscrites au titre 3 « *Dispositions patrimoniales* » du présent règlement.

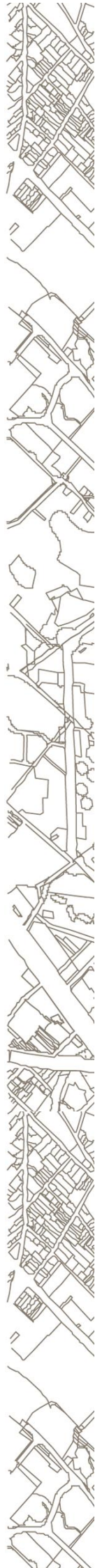
VIII – Ensembles urbains protégés au document graphique réglementaire

Les prescriptions patrimoniales concernant les éléments urbains protégés (ensemble urbain remarquable, séquence, carrefour et angle) sont inscrites au titre 3 « *Dispositions patrimoniales* » du présent règlement.

2.2.4. Performances énergétiques

1 – Les projets participeront 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, etc. Ils ne devront pas porter atteinte au caractère architectural et urbain des éléments architecturaux protégés (architecture de bourg et immeuble, grande propriété et architecture résidentielle, éléments singuliers) et respecter les prescriptions patrimoniales inscrites au titre 3 « *Dispositions patrimoniales* » du présent règlement.

2 – Les prescriptions concernant les travaux d’isolation thermique extérieure sont inscrites au paragraphe « Majoration de volume constructible ».



3 – Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques ou similaires pourront être disposés au droit des murs ou en toiture de bâtiments selon les dispositions suivantes :

- Les capteurs solaires seront disposés prioritairement sur des bâtiments annexes existants ou à créer, isolés ou accolés à la construction principale ;
- La pose de panneaux solaires sur le versant de toiture de la construction principale sera possible sous réserve de s'insérer dans la composition architecturale de la façade et de leur encastrement dans la toiture (exemple : création d'un bandeau horizontal, le long et sur tout le linéaire de l'égout de toit, de panneaux disposés verticalement ou bien installés comme mode de couverture sur la totalité de la surface de la toiture) ;
- En cas de toitures terrasses, les panneaux solaires sont autorisés à condition de ne pas être visible depuis l'espace publics. L'acrotère pourra contribuer à leur intégration architecturale.

4 – Les éoliennes domestiques sont autorisées, à condition qu'elles s'inscrivent en adéquation avec les proportions et volumes des bâtiments et veillent à s'intégrer au contexte paysager du site et des vues. Les dispositifs de production d'énergie éolienne individuels ne doivent pas dépasser la hauteur maximale au faîtage de la construction de plus d'un mètre.

2.3. CHAPITRE UE3 : TRAITEMENT DES ESPACES NON-BATIS

2.3.1. Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non règlementé.

2.3.2. Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Dans les espaces identifiés comme lisière de la forêt au document graphique du présent règlement, les règles en matière d'espaces libres et de plantation suivantes doivent s'appliquer :

- le choix des végétaux (arbres et arbuste) sera réalisé obligatoirement parmi les essences locales identifiées comme telles dans la palette végétale
- la disposition des sujets sera la plus naturelle possible (pas d'alignements, pas d'espacements réguliers)
- une composition multi strates (arbustes, arbrisseaux, arbres) est fortement recommandée

2.3.3. Continuités écologiques

Toute construction est interdite dans une bande de 5 mètres de largeur prise de part et d'autre de l'axe du ru des Haras et du ru du Fond des Aulnes. Ces derniers sont matérialisés sur le plan de zonage.

2.4. CHAPITRE UE4 : STATIONNEMENT

2.4.1. Obligations minimales pour les véhicules motorisés

I – Dispositions générales

- 1 – Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.
- 2 – Pour les aires de stationnement de plus de 10 emplacements, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour l'évacuation des eaux pluviales avant rejet au réseau est exigée.
- 3 – Les normes de stationnement s'appliquent aux constructions neuves, à la création de logements, au changement de destination et à l'extension de locaux commerciaux ou d'activités.
- 4 – La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
- 5 – Le nombre de place de stationnement sera arrondi à l'unité supérieure.
- 6 – Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata.
- 7 – En cas de division de terrains bâtis, les dispositions du présent article sont applicables au terrain faisant l'objet de la division comme à celui ou ceux issus de la division.
- 8 – Les places commandées et les places accessibles par le biais d'un système mécanisé ne sont pas comptabilisées dans le calcul des normes applicables au logement indiquées ci-dessus.

II – Caractéristiques techniques des places de stationnement

- 1 – Les places de stationnement doivent être réalisées dans le respect des règlements et normes en vigueur.
- 2 – Les places de stationnement pour véhicules légers doivent être facilement accessibles et respecter les caractéristiques suivantes :
 - Longueur : 5 mètres minimum ;
 - Largeur : 2,5 mètres minimum ;Cette surface correspond à une place effective, et n'intègre pas tous les espaces nécessaires aux manœuvres et à la circulation des véhicules. Au droit des places de stationnement extérieures comme souterraines, ces espaces de circulation doivent être d'une largeur supérieure ou égale à 5 mètres.
- 3 – Les emplacements pour les deux-roues non motorisés, doivent être compatibles avec la législation en vigueur. Ce point est développé dans le 2.4.2.

III – Normes de stationnement pour les constructions et installations nouvelles

o Pour les constructions destinées à l'Habitation

- 1 – Dans un périmètre de 500 mètres autour d'un point de desserte d'un transport en commun structurant, le stationnement des véhicules devra correspondre aux besoins des constructions et installations, et être assuré en-dehors des voies et emprises publiques. Ainsi, il est exigé au minimum :
 - Pour le logement en accession : 1 place de stationnement par logement.
 - Pour le logement social : 0,5 place de stationnement par logement.
- 2 – Au-delà d'un périmètre de 500 mètres autour d'un point de desserte d'un transport en commun structurant, le stationnement des véhicules devra correspondre aux besoins des constructions et installations, et être assuré en-dehors des voies et emprises publiques. Ainsi, il est exigé au minimum :
 - Pour le logement en accession : 2 places de stationnement par logement.
 - Pour le logement social : 1 place de stationnement par logement.

○ *Constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics*

- 1 – Dans un périmètre de 500 mètres autour d'un point de desserte d'un transport en commun structurant, la norme de stationnement pour les installations nécessaires au fonctionnement du service public, les bureaux et les activités, est fixée à 50% de la norme imposée.
- 2 – Au-delà d'un périmètre de 500 mètres autour d'un point de desserte d'un transport en commun structurant, en cas de constructions neuves, le nombre de places de stationnement sera calculé en fonction de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation. Le minimum est de 1 place par 100m² de surface de plancher ou une place pour deux personnes équivalents temps plein.
- 3 – Ce minimum ne s'applique pas aux installations nécessaires au fonctionnement du service public ayant une vocation purement technique et aux établissements scolaires.

IV – Cas particuliers

En cas d'impossibilité objective, résultant de raisons techniques ou de motifs d'ordre urbanistique ou architectural d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations aux conditions suivantes :

- soit en aménageant sur un autre terrain situé à moins de 300m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places ;
- soit en acquérant les places de stationnement qui lui font défaut dans un parc privé voisin, situé à moins de 300m du terrain objet de l'opération et en fournissant la preuve de cette acquisition ;
- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à moins de 300m de son terrain.

2.4.2. Obligations minimales pour les vélos

- 1 – Les dispositifs pour les places de stationnement pour les vélos sont déterminés par les articles R.111-14-4 et R.111-14-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

- 2 – Les normes de stationnement pour les vélos sont les suivantes :

○ *Pour les constructions destinées à l'Habitation collective*

- pour les logements jusqu'à 2 pièces principales, 0,75m² par logement, avec une superficie minimale de 3m² ;
- pour les autres logements, 1,5 m² par logements, avec une superficie minimale de 3m².

○ *Pour les établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités)*

- 1 place pour 12 élèves en école primaire et collège
- 1 place pour 8 élèves en lycée et université

- 3 – Quoiqu'il en soit, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés, compte tenu notamment de la destination de la construction et de sa situation géographique. Cet examen peut aboutir à n'exiger aucun emplacement de stationnement. Pour les équipements collectifs d'intérêt général, cet examen doit également prendre en compte la possibilité de réaliser le stationnement des deux roues sur l'espace public.

3. Sous-section UE3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés

3.1. CHAPITRE UE1 : TRACE ET CARACTERISTIQUES DES VOIES DE CIRCULATION A CONSERVER, A MODIFIER OU A CREER

Non règlementé.

3.2. CHAPITRE UE2 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES ET RESEAUX

3.2.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I – Accès

Pour être constructible, tout terrain doit comporter un accès automobile, direct (porche, portail) ou indirect (voie d'accès) à une voie de desserte, c'est-à-dire à une voie carrossable publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeuble dont l'édification est demandée. Les dimensions, formes et caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte de sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et enlèvement des ordures ménagères.

II – Voirie

- 1 – Les dimensions, formes et caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte de sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et enlèvement des ordures ménagères. Les voies nouvelles de desserte devront notamment :
 - Avoir une emprise égale ou supérieure à 4 m
 - Si elles sont en impasse, être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le fonctionnement normal des services publics, notamment le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de collecte des déchets.
 - Être dimensionnées pour répondre aux besoins propres de l'opération sans surdimensionnement.
- 2 – Les voies de desserte existantes et les voies d'accès doivent présenter une emprise égale ou supérieure à 3,50 m. En ce qui concerne les terrains existants comportant une construction de plus de 40 m² de surface de plancher avant l'approbation du présent règlement, ce minimum est ramené à 2,50 m.

3.2.2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

I – Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public par des canalisations souterraines est obligatoire pour toute construction existante ou nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

II – Assainissement

- 1 – Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire. Le raccordement de la construction devra se faire sur un mode séparatif quelle que soit la nature du réseau (unitaire ou séparatif).
- 2 – Les prescriptions des règlements d'assainissement de la communauté d'agglomération Plaine Vallée et du SIARE s'imposent en ce qui concerne les réseaux communautaires et syndicaux. Ces règlements sont annexés au présent PLU.

III – Collecte des déchets

Pour toute construction principale, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de tri sélectif. L'intégration au corps du bâtiment, ou tout du moins, dans les éléments de clôture, sera à privilégier.

IV – Connexions numériques

Conformément au Code de la Construction et de l'Habitation, le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs à usage professionnel, de logement collectif ou mixte est obligatoire.

3.2.3. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communication électroniques

- 1 – Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement connectée au réseau public d'électricité.
- 2 – L'enfouissement des réseaux électrique, téléphonique et de câblage est obligatoire à chaque fois que les conditions techniques le permettent, en concertation avec les organismes publics concernés.

3.3. CHAPITRE UE3 : EMBLEMES RESERVES, SERVITUDES ET PERIMETRES D'ATTENTE D'UN PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL

3.3.1. Emplacements réservés et localisation

Les emplacements réservés sont figurés sur le document graphique par une trame spécifique. Les constructions sont interdites sur les emplacements réservés, à l'exception du cas prévu par l'article L423-1 du Code de l'Urbanisme, et à l'exception de la destination pour laquelle ils ont été délimités.

Dans le cas où un terrain est concerné par une localisation pour une voie à créer, ou pour la création d'un ou plusieurs équipements publics ou d'intérêt collectif, les constructions doivent être conçues en prenant en compte ces localisations.

3.3.2. Servitudes d'Utilité Publique

Dans les secteurs soumis à des servitudes et périmètres particuliers délimités en annexe du PLU (cf. annexe du dossier de PLU), les demandes d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être soumises à des prescriptions particulières, conformément aux dispositions en vigueur.

3.3.1. Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global

Non réglementé.

Zone UX

La zone UX correspond à la zone d'activités de la Croix Vigneron et accueille des activités commerciales et artisanales. Les principes réglementaires visent à encadrer l'évolution des activités présentes sur la zone d'activités.

1. Sous-Section UX1 : Affectation des sols et destination des constructions

1.1. CHAPITRE UX1 : AFFECTATION DES SOLS

1.1.1. Usages principaux et activités autorisées

- 1 – Seules les destinations du sol définies par le Code de l'urbanisme comme « Commerces et activités de service » et « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaires » ainsi que les installations nécessaires au fonctionnement du service public sont autorisées.
- 2 – Par ailleurs, les destinations autorisées des constructions devront respecter les règles particulières suivantes :
 - L'implantation de nouvelles installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration préfectorale ne devront pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, et ne pas engendrer une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage ;
- 3 – Les logements strictement nécessaires au fonctionnement de ces équipements et installations.

1.1.2. Interdiction de construire

Sont interdits :

- Les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles spécifiquement autorisées au paragraphe « Usages principaux et activités autorisées ».
- Les affouillements et exhaussements de sol qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction.

1.2. CHAPITRE UX2 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

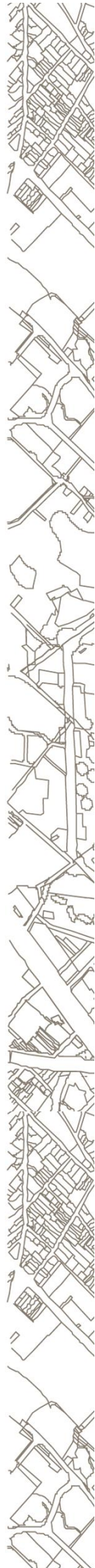
Non réglementé.

2. Sous-Section UX2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. CHAPITRE UX1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. Emprise au sol

Non réglementé.



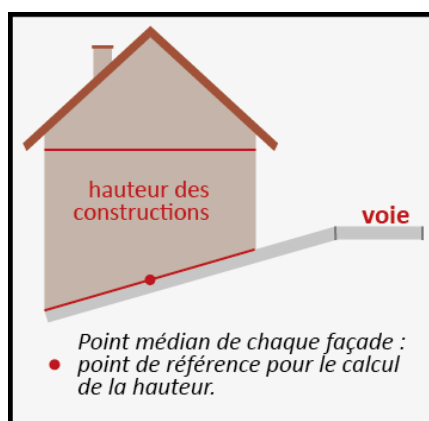
2.1.2. Majoration de volume constructible

Non réglementé.

2.1.3. Hauteur maximale des constructions

1 – La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 9 mètres au faitage du toit.

Les hauteurs susvisées seront prises au point médian de chaque façade (par référence au terrain naturel).



2 – Des hauteurs particulières peuvent être autorisées pour des implantations techniques dont la destination imposerait ces dépassements (cheminées, pylônes, ...).

3 – Pour bénéficier des dérogations relatives aux implantations, la hauteur des constructions annexes telles que définies au glossaire ne doit pas excéder 2,5 mètres à l'acrotère et au faitage de la toiture.

2.1.4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement sur la voirie

I – Dispositions générales

1 – Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 2 mètres de l'alignement des voies publiques, actuelles et futures, ou de la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer.

2 – Les saillies et encorbellement sur le domaine public ou privé des voies sont interdits, sauf dans les marges de recul, dans une limite de 80 cm de profondeur au droit de la façade.

3 – Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement du service public peuvent être édifiées en retrait ou à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer.

II – Cas particuliers

1 – En application du dispositif dérogatoire prévu à 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, 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 règlement sont appréciées au regard de chaque lot issu d'un lotissement ou de chaque terrain d'assiette issu de la division en propriété ou en jouissance. Ces règles s'appliquent également en cas de division primaire prévue par l'article R.442-1 a du code de l'Urbanisme.

De même, pour assurer l'effet utile du présent règlement, l'autorité administrative compétente pourra s'opposer aux divisions foncières qui ont pour effet ou pour objet de rendre une parcelle ou construction existante non-conforme aux règles prescrites par le PLU en vigueur au jour de la division.

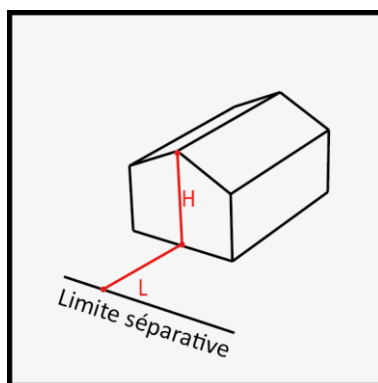
- 2 – Par ailleurs, lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions, ou qui sont sans effet à cet égard.
- 3 – Les extensions d'une construction existante dont l'implantation ne respecte pas les dispositions générales peuvent être réalisées dans le prolongement de la construction existante sous réserve de conserver le recul existant.
- 4 – Les constructions peuvent respecter des implantations différentes de celles indiquées dans les « *Dispositions générales* » si des constructions existent sur une ou plusieurs parcelles adjacentes, et sont implantées de façon différente à celles imposées ci-dessus, l'implantation de la nouvelle construction pourra alors respecter des marges de reculement semblables à celles de l'une ou de l'autre de ces constructions pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement.
- 5 – Les locaux ou emplacements destinés à recevoir des déchets peuvent être édifiés en retrait ou à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer. Ils peuvent s'implanter dans la marge de recul par rapport à l'alignement sur la voirie, à condition de respecter les règles de végétalisation définies dans le paragraphe « *Obligations minimales en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs* ».

2.1.5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

I – Dispositions générales

- 1 – Les constructions doivent être implantées en retrait ou sur une des limites séparatives.
- 2 – En cas d'implantation d'une construction en retrait des limites séparatives :
 - La construction doit respecter une distance minimum selon le principe $L = H/3$:
 - o L représente la distance comptée horizontalement entre tout point de la construction avec la limite séparative : la distance minimum L ne peut être inférieure à 2,5 mètres.
 - o H représente la hauteur de la façade sauf en cas de présence de fenêtre en toiture avec une vue directe : dans ce cas, la hauteur H sera mesurée au point le plus haut de la fenêtre en toiture.

Cette règle s'applique également aux jours de souffrance et aux baies translucides à châssis fixes.



- 3 – La règle ne s'applique pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement du service public, piscines non couvertes, aux terrasses situées au niveau du terrain naturel et aux annexes.

II – Cas particuliers

- 1 – En application du dispositif dérogatoire prévu à 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, 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 règlement sont appréciées au regard de chaque lot issu d'un

lotissement ou de chaque terrain d'assiette issu de la division en propriété ou en jouissance. Ces règles s'appliquent également en cas de division primaire prévue par l'article R.442-1 a du code de l'Urbanisme.

De même, pour assurer l'effet utile du présent règlement, l'autorité administrative compétente pourra s'opposer aux divisions foncières qui ont pour effet ou pour objet de rendre une parcelle ou construction existante non-conforme aux règles prescrites par le PLU en vigueur au jour de la division.

- 2 – Par ailleurs, lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions, ou qui sont sans effet à cet égard.
- 3 – Les extensions d'une construction existante dont l'implantation ne respecte pas les dispositions générales peuvent être réalisées dans le prolongement de la construction existante sous réserve de conserver le recul existant.
- 4 – Les constructions peuvent également s'accoler aux murs aveugles ou pignons existants, situés en limite séparatives, dans la limite des dimensions de ceux-ci.
- 5 – Les terrasses de moins de 60 centimètres ne sont pas soumises aux règles de retrait. Les terrasses de plus de 60 centimètres implantées en limite séparative doivent être équipées de murs pare-vue.
- 6 – Les constructions peuvent respecter des implantations différentes de celles indiquées dans les « *Dispositions générales* » sous réserve de conserver le recul existant et d'appliquer aux vues directes créées les dispositions de l'article 2 des dispositions générales si :
 - des constructions existent sur une ou plusieurs parcelles adjacentes, et sont implantées de façon différente à celles imposées ci-dessus, l'implantation de la nouvelle construction pourra alors respecter des marges de reculement semblables à celles de l'une ou de l'autre de ces constructions pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement.

2.1.6. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

2.2. CHAPITRE UX2 : PROTECTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

2.2.1. Règles alternatives en vue d'une meilleure insertion environnementale et paysagère

Non réglementé.

2.2.2. Aspect extérieur des constructions

I – Aspect général

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

II – Parements extérieurs

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.).

III – Clôtures

○ Dispositions générales

- 1 – La hauteur est mesurée à partir du niveau du terrain le plus haut, pris de part et d'autre de la clôture concernée.
- 2 – Lorsque des clôtures existantes sur le terrain ou de part et d'autre du terrain ont une hauteur supérieure à la hauteur autorisée, la clôture pourra être alignée.
- 3 – Les haies vives doivent être constituées exclusivement d'essences qui respectent les prescriptions de la palette végétales figurant en annexe.
- 4 – Sur les terrains en pente, des murs de soutènement peuvent exister ou être nécessaires. Ils participent alors visuellement à la clôture :
 - Lorsque les murs de soutènement sont d'une hauteur inférieure à 1,80 mètres, ils peuvent être complétés d'une partie pleine ne pouvant excéder au total 0,80 mètre maximum et d'un grillage dans la limite d'une hauteur totale de 1,80 mètres pour l'ensemble à partir du terrain naturel côté amont. La partie surélevée doit avoir le même aspect que la partie existante ;
 - Lorsque les murs de soutènement sont d'une hauteur supérieure à 1,80 mètres, une clôture aérée est autorisée dans la limite de 1,80 mètres à partir naturel du côté amont ;
 - Lorsque le mur de soutènement concerne une limite séparative, la hauteur peut être calculée à partir du terrain naturel le plus haut.
- 5 – Les clôtures ajourées (grilles, grillages) seront préférentiellement sans maçonnerie de soubassement (muret) de manière à conserver une porosité maximale, favorable au déplacement de la faune.

○ Sur rue ou en limite de voies privées

- 1 – Les clôtures peuvent se présenter sous forme :
 - de dispositifs à claire-voie ou de châtaigniers joints ;
 - de murets bas surmontés d'une partie à claire-voie doublée d'une haie. En ce cas :
 - la hauteur du muret ne peut pas dépasser 0,80 mètre de hauteur ;
 - 30% au maximum du linéaire de clôture peuvent être traités de façon opaque en cas de plaques festonnées ou de maçonnerie de pierre et 100% au maximum du linéaire de clôture peuvent être traités de façon opaque en cas de châtaigniers joints.
- 2 – Les piliers sont autorisés pour encadrer les portails et les portillons, ainsi qu'aux angles du terrain.
- 3 – Pour les murets bas : sont autorisés uniquement les maçonneries de pierres, les parements en matériaux naturels et les murs enduits.

Pour la partie à claire-voie de la clôture : sont autorisés uniquement les grillages tressés, les grillages soudés à relief, les barreaudages, les barrières de bois ou d'aluminium.

Pour la partie opaque de la clôture : sont autorisés uniquement les plaques festonnées et le châtaignier joint. Le même type de maçonnerie que celle utilisée pour le muret bas peut également être employé.

Les portails et les portillons PVC sont interdits.
- 4 – En cas de réfection des murs pleins de qualité (maçonnerie de pierre, mur-bahut surmonté d'un barreaudage à claire-voie doublé d'une haie, murs enduits), la réfection pourra être faite à l'identique du mur d'origine, quelles qu'en soient les dimensions.
- 5 – La hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser 2 mètres en partie courante à partir du niveau de la voie. En cas de terrain en pente, la hauteur du point le plus haut de la clôture ne doit pas dépasser 2,5 mètres, avec un muret bas d'une hauteur limitée à 1,3 mètres au point le plus haut.

6 – La largeur et la hauteur du portail et du portillon doivent maintenir des proportions harmonieuses avec l'ensemble de la clôture et être liées à l'usage.

7 – Les clôtures doivent être implantées à l'alignement. Les portails peuvent être situés éventuellement en retrait de l'alignement afin de faciliter l'accès aux terrains dans les voies à forte circulation telles que listées dans les annexes du présent règlement.

○ *Le long des sentes*

1 – Les clôtures se présentent sous forme de dispositifs à claire voie ou de châtaigniers joints, doublés d'une haie. Les piliers sont autorisés pour encadrer les portails et les portillons, ainsi qu'aux angles du terrain.

2 – Pour les dispositifs à claire-voie, sont autorisés uniquement le grillage tressé, les grillages soudés à relief, le barreaudage, les barrières de bois et d'aluminium

En cas de réfection des murs pleins de qualité (maçonnerie de pierre et murs enduits), la réfection pourra être faite à l'identique du mur d'origine, quelles que soient les dimensions.

Les portails et les portillons PVC sont interdits.

3 – La hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser 2,2 mètres en partie courante à partir du niveau de la voie. En cas de terrain en pente, la hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2,5 mètres, en tout point du terrain.

○ *En limites séparatives*

1 – Les clôtures peuvent être de même nature que les clôtures sur rue, ou en mur plein, ou simplement constituées d'un grillage. Les piliers sont autorisés pour encadrer les portails et les portillons, ainsi que les angles du terrain.

2 – Elles ne peuvent excéder une hauteur totale de 2,20 mètres en partie courante à partir du terrain naturel le plus haut. En cas de terrain en pente, la hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2,5 mètres, en tout point du terrain.

3 – En cas de réfection des murs pleins de qualité (maçonnerie de pierre, mur-bahut surmonté d'un barreaudage à claire-voie doublé d'une haie, murs enduits), la réfection pourra être faite à l'identique du mur d'origine, quelles que soient les dimensions.

○ *Dans les zones contigües aux zones N, aux espaces boisés classés et aux espaces verts protégés*

1 – Les clôtures peuvent se présenter sous forme :

- de dispositifs à claire-voie, de châtaigniers joints
- de murets bas d'une hauteur de 0,80 mètre de hauteur maximum, surmontés d'un grillage tressé doublé d'une haie

2 – Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune. Le muret bas comportera des ouvertures au ras du sol de 20 centimètres de haut et 25 centimètre de large, réparties tous les 10 mètres pour permettre le passage de la petite faune.

IV – Dispositifs techniques

1 – Les matériels et équipements, notamment ceux liés à l'économie et la production d'énergie, ne devront pas être visibles, si possible, du domaine public (chaudière, bloc de climatisation, panneaux solaires, ...)

2 – Les citernes de gaz liquéfiés ou de mazout, ainsi que les installations similaires doivent être, si possible, enterrées ou placées en des lieux non visibles de la voie publique.

- 3 – La conception bioclimatique des constructions (nouvelles et existantes) devra prévenir l'utilisation de climatiseurs. A défaut, les éléments extérieurs des climatiseurs ne devront pas être visibles depuis l'espace public et être habillés d'un coffret technique en harmonie avec la façade.
- 4 – Les antennes, y compris les paraboles, doivent être regroupées en un seul point de toiture. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- 5 – Les antennes relais de radiotéléphonie ne sont autorisées que si elles ne nuisent pas au paysage et à l'environnement du secteur.

V – *Clauses particulières*

Les dispositions édictées par le présent article relatives aux toitures, aux parements extérieurs, percements et dispositifs techniques pourront n'être pas imposées pour tout projet utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique...). Dans ce cas toutefois, l'intégration de la construction dans l'environnement naturel ou le paysage urbain devra être particulièrement étudiée. Elle ne devra pas porter atteinte au caractère architectural et urbain, et devra respecter la réglementation en vigueur au sein des périmètres de protection de 500 mètres des Monuments historiques.

2.2.3. Détermination des caractéristiques architecturales, éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

I – *Dispositions générales*

Tout aménagement, et en particulier la création de clôture, doit se faire dans le respect de l'environnement paysager et du caractère végétal du secteur.

II – *Espaces boisés classés*

Les espaces boisés classés figurant au plan réglementaire, sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et suivants du Code de l'urbanisme qui disposent notamment que :

- tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit ;
- toute coupe ou abattage d'arbres est soumise à autorisation (Articles L113-2 et suivants du code de l'Urbanisme) ;
- toute demande d'autorisation de défrichement est irrecevable.

III – *Espaces boisés classés : Arbres remarquables*

- 1 – Les arbres remarquables, repérés au plan des protections patrimoniales, présentent des intérêts divers et souvent multiples : culturels, historiques, urbains, paysagers, écologiques. Ils sont à ce titre soumis aux mêmes dispositions que les espaces boisés classés, soit les articles L113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Leur liste figure en annexe.
- 2 – Le périmètre de protection des arbres remarquables correspond à la surface de projection au sol de la couronne de l'arbre, avec au minimum un cercle de 9 mètres de rayon mesuré depuis l'extérieur du tronc. Les constructions au sein de ce périmètre de protection sont interdites.

IV – *Espaces verts protégés*

- 1 – Tout abattage, taille et élagage d'arbre situé dans un périmètre d'espace vert protégé figurant au plan réglementaire, doit être soumis à déclaration préalable de la commune. La taille doit être raisonnée : elle doit prendre en compte la forme naturelle de l'arbre et sa dynamique, son mode de croissance ainsi que son état sanitaire ; elle doit permettre de préserver l'esthétique et la santé de l'arbre et d'augmenter à terme sa longévité.
- 2 – Dans les zones contigües aux zones N ou aux espaces boisés classés, les clôtures doivent être sous la forme de muret bas d'une hauteur de 0,80 mètre de hauteur maximum, surmontés d'un grillage tressé doublé d'une

haie qui permet le passage de la petite faune. Le muret bas comportera des ouvertures au ras du sol de 20 centimètres de haut et 25 centimètre de large, réparties tous les 10 mètres pour permettre le passage de la petite faune.

3 – Sont autorisées uniquement et sous réserve de s’insérer dans le caractère végétal de la zone :

- les constructions annexes telles que définies au glossaire et répondant aux dispositions du règlement (emprise au sol et hauteur) ;
- la reconstruction de bâtiments à emprise égale ou avec une augmentation de 10% en cas de démolition dans la limite de l’emprise autorisée dans la zone ;
- les extensions de bâtiments régulièrement édifiés avant la date d’approbation du présent règlement dans la limite de 10% de l’emprise au sol existante ;
- l’aménagement d’accès et de desserte en cas d’impossibilité de les aménager en dehors des espaces verts protégés.

V – Vues protégées au document graphique réglementaire

Les prescriptions patrimoniales concernant les vues sont inscrites au titre 3 « *Dispositions patrimoniales* » du présent règlement.

VI – Sentes protégées au document graphique réglementaire

1 – Les dispositions suivantes s’appliquent aux sentes repérées au document graphique du présent règlement.

2 – La nature des sols devra se rapprocher au plus près de celle du sol d’origine tout en procurant un bon confort de marche et une gestion optimale des eaux de pluie (sols sablés perméables ou semi-perméables par exemple).

3 – Toute les sentes repérées au plan des protections patrimoniales seront conservées ou remises en libre-accès et leur élargissement est interdit.

4 – Seule la circulation des piétons et des vélos est autorisée. Cette disposition ne s’applique pas aux sentes accessibles en automobile aux riverains avant l’approbation du présent règlement telles que listées dans les annexes du présent règlement.

5 – La création de nouveaux accès automobile est interdite.

VII – Éléments architecturaux protégés au document graphique réglementaire

Les prescriptions patrimoniales concernant les éléments architecturaux protégés (architecture de bourg et immeuble, grande propriété et architecture résidentielle, éléments singuliers) sont inscrites au titre 3 « *Dispositions patrimoniales* » du présent règlement.

VIII – Ensembles urbains protégés au document graphique réglementaire

Les prescriptions patrimoniales concernant les éléments urbains protégés (ensemble urbain remarquable, séquence, carrefour et angle) sont inscrites au titre 3 « *Dispositions patrimoniales* » du présent règlement.

2.2.4. Performances énergétiques

1 – Les projets participeront 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, etc.

2 – Les prescriptions concernant les travaux d’isolation thermique extérieure sont inscrites au paragraphe « Majoration de volume constructible ».

3 – Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques ou similaires pourront être disposés au droit des murs ou en toiture de bâtiments selon les dispositions suivantes :

- Les capteurs solaires seront disposés prioritairement sur des bâtiments annexes existants ou à créer, isolés ou accolés à la construction principale ;
 - La pose de panneaux solaires sur le versant de toiture de la construction principale sera possible sous réserve de s'insérer dans la composition architecturale de la façade et de leur encastrement dans la toiture (exemple : création d'un bandeau horizontal, le long et sur tout le linéaire de l'égout de toit, de panneaux disposés verticalement ou bien installés comme mode de couverture sur la totalité de la surface de la toiture) ;
 - En cas de toitures terrasses, les panneaux solaires sont autorisés à condition de ne pas être visible depuis l'espace publics. L'acrotère pourra contribuer à leur intégration architecturale.
- 4 – Les éoliennes domestiques sont autorisées, à condition qu'elles s'inscrivent en adéquation avec les proportions et volumes des bâtiments et veillent à s'intégrer au contexte paysager du site et des vues. Les dispositifs de production d'énergie éolienne individuels ne doivent pas dépasser la hauteur maximale au faîtage de la construction de plus d'un mètre.

2.3. CHAPITRE UX3 : TRAITEMENT DES ESPACES NON-BATIS

2.3.1. Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non règlementé.

2.3.2. Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Dans les espaces identifiés comme lisière de la forêt au document graphique du présent règlement, les règles en matière d'espaces libres et de plantation suivantes doivent s'appliquer :

- le choix des végétaux (arbres et arbuste) sera réalisé obligatoirement parmi les essences locales identifiées comme telles dans la palette végétale
- la disposition des sujets sera la plus naturelle possible (pas d'alignements, pas d'espacements réguliers)
- une composition multi strates (arbustes, arbrisseaux, arbres) est fortement recommandée

2.3.3. Continuités écologiques

Toute construction est interdite dans une bande de 5 mètres de largeur prise de part et d'autre de l'axe du ru des Haras et du ru du Fond des Aulnes. Ces derniers sont matérialisés sur le plan de zonage.

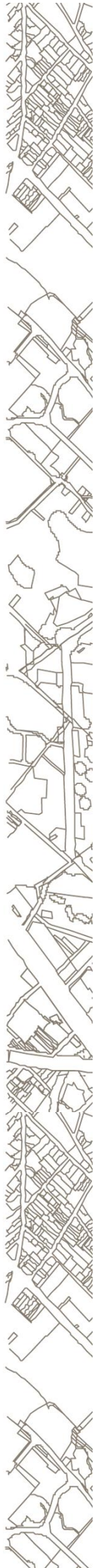
2.4. CHAPITRE UE4 : STATIONNEMENT

2.4.1. Obligations minimales pour les véhicules motorisés

I – Dispositions générales

- 1 – Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.



- 
- 2 – Pour les aires de stationnement de plus de 10 emplacements, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour l'évacuation des eaux pluviales avant rejet au réseau est exigée.
 - 3 – Les normes de stationnement s'appliquent aux constructions neuves, à la création de logements, au changement de destination et à l'extension de locaux commerciaux ou d'activités.
 - 4 – La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
 - 5 – Le nombre de place de stationnement sera arrondi à l'unité supérieure.
 - 6 – Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata.
 - 7 – En cas de division de terrains bâtis, les dispositions du présent article sont applicables au terrain faisant l'objet de la division comme à celui ou ceux issus de la division.
 - 8 – Dans les zones bien desservies par les transports collectifs (c'est-à-dire les zones situées à 500m maximum d'une gare ferroviaire ou à 200m maximum d'un arrêt de bus), la norme de stationnement pour les installations nécessaires au fonctionnement du service public, les bureaux et les activités, est fixée à 50% de la norme imposée. Le plan de situation devra permettre d'apprécier cette distance le cas échéant.
 - 9 – Les places commandées et les places accessibles par le biais d'un système mécanisé ne sont pas comptabilisées dans le calcul des normes applicables au logement indiquées ci-dessus.

II – Caractéristiques techniques des places de stationnement

- 1 – Les places de stationnement doivent être réalisées dans le respect des règlements et normes en vigueur.
- 2 – Les places de stationnement pour véhicules légers doivent être facilement accessibles et respecter les caractéristiques suivantes :
 - Longueur : 5 mètres minimum ;
 - Largeur : 2,5 mètres minimum ;Cette surface correspond à une place effective, et n'intègre pas tous les espaces nécessaires aux manœuvres et à la circulation des véhicules. Au droit des places de stationnement extérieures comme souterraines, ces espaces de circulation doivent être d'une largeur supérieure ou égale à 5 mètres.
- 3 – Les emplacements pour les deux-roues non motorisés, doivent être compatibles avec la législation en vigueur. Ce point est développé dans le 2.4.2.

III – Normes de stationnement pour les constructions et installations nouvelles

○ Pour les constructions destinées à l'Habitation

- 1 – Dans un périmètre de 500 mètres autour d'un point de desserte d'un transport en commun structurant, le stationnement des véhicules devra correspondre aux besoins des constructions et installations, et être assuré en-dehors des voies et emprises publiques. Ainsi, il est exigé au minimum :
 - Pour le logement en accession : 1 place de stationnement par logement.
 - Pour le logement social : 0,5 place de stationnement par logement.
- 2 – Au-delà d'un périmètre de 500 mètres autour d'un point de desserte d'un transport en commun structurant, le stationnement des véhicules devra correspondre aux besoins des constructions et installations, et être assuré en-dehors des voies et emprises publiques. Ainsi, il est exigé au minimum :
 - Pour le logement en accession : 2 places de stationnement par logement.
 - Pour le logement social : 1 place de stationnement par logement.

○ *Pour les constructions à usage de Bureaux*

- 1 – Dans un périmètre de 500 mètres autour d'un point de desserte d'un transport en commun structurant, il ne doit être réalisé plus de 1 place par 60 m² de surface de plancher. Cette norme s'entend pour l'ensemble des véhicules motorisés individuels : elle inclut notamment le stationnement des deux-roues motorisés.
- 2 – Au-delà d'un périmètre de 500 mètres autour d'un point de desserte d'un transport en commun structurant, 1 place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher doit être réalisée. Cette norme s'entend pour l'ensemble des véhicules motorisés individuels : elle inclut notamment le stationnement des deux-roues motorisés.
- 3 – Pour l'ensemble des constructions à usage de bureaux : lorsque la surface totale affectée au stationnement excède 1500 m², une aire de livraison de 50 m² minimum doit être réalisée.

○ *Pour les constructions destinées au Commerce et activités de services*

- 1 – Jusqu'à 150 m² de surface de vente, aucune préconisation n'est imposée. Au-delà de 150 m² de surface de vente, il sera aménagé 1 place par tranche de 20m² de surface de vente.
- 2 – Pour la sous-destination « Restauration », jusqu'à 150 m² de surface de salle, aucune préconisation n'est imposée. Au-delà de 150 m² de surface de salle, il sera aménagé 1 place par tranche de 20m² de surface de vente.
- 3 – Pour la sous-destination « Hébergement hôtelier et touristique », il sera aménagé une place de stationnement pour 3 chambres ou 5 lits dans le cas d'hébergements collectifs.

○ *Constructions destinées aux Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire hors sous-destination Bureaux*

Il sera aménagé 1 place par tranche de 100m² de surface de plancher.

○ *Constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics*

- 1 – En cas de constructions neuves, le nombre de places de stationnement sera calculé en fonction de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation. Le minimum est de 1 place par 100m² de surface de plancher ou une place pour deux personnes équivalents temps plein.
- 2 – Ce minimum ne s'applique pas aux installations nécessaires au fonctionnement du service public ayant une vocation purement technique et aux établissements scolaires.

IV – Cas particuliers

En cas d'impossibilité objective, résultant de raisons techniques ou de motifs d'ordre urbanistique ou architectural d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations aux conditions suivantes :

- soit en aménageant sur un autre terrain situé à moins de 300m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places ;
- soit en acquérant les places de stationnement qui lui font défaut dans un parc privé voisin, situé à moins de 300m du terrain objet de l'opération et en fournissant la preuve de cette acquisition ;
- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à moins de 300m de son terrain

2.4.2. Obligations minimales pour les vélos

- 1 – Les dispositifs pour les places de stationnement pour les vélos est déterminé par les articles R.111-14-4 et R.111-14-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.
- 2 – Les normes de stationnement pour les vélos sont les suivantes :

- *Pour les constructions destinées à l'Habitation collective*
 - pour les logements jusqu'à 2 pièces principales, 0,75m² par logement, avec une superficie minimale de 3m² ;
 - pour les autres logements, 1,5 m² par logements, avec une superficie minimale de 3m².
- *Pour les constructions destinées aux Bureaux*
 - 1,5m² pour 100m² de surface de plancher
- *Pour les constructions destinées aux activités, commerces de plus de 500m² de surface de plancher, industries et équipements publics*
 - 1 place pour 10 employés
 - 1,5m² pour 100m² de surface de plancher
- *Pour les établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités)*
 - 1 place pour 12 élèves en école primaire et collège
 - 1 place pour 8 élèves en lycée et université

3 – Quoiqu'il en soit, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés, compte tenu notamment de la destination de la construction et de sa situation géographique. Cet examen peut aboutir à n'exiger aucun emplacement de stationnement. Pour les équipements collectifs d'intérêt général, cet examen doit également prendre en compte la possibilité de réaliser le stationnement des deux roues sur l'espace public.

3. Sous-section UX3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés

3.1. CHAPITRE UX1 : TRACE ET CARACTERISTIQUES DES VOIES DE CIRCULATION A CONSERVER, A MODIFIER OU A CREER

Non réglementé.

3.2. CHAPITRE UX2 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES ET RESEAUX

3.2.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I – Accès

Pour être constructible, tout terrain doit comporter un accès automobile, direct (porche, portail) ou indirect (voie d'accès) à une voie de desserte, c'est-à-dire à une voie carrossable publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeuble dont l'édification est demandée. Les dimensions, formes et caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte de sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et enlèvement des ordures ménagères.

II – Voirie

1 – Les dimensions, formes et caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte de sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, de l'accessibilité aux

personnes à mobilité réduite et enlèvement des ordures ménagères. Les voies nouvelles de desserte devront notamment :

- Avoir une emprise égale ou supérieure à 6 m
- Si elles sont en impasse, être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le fonctionnement normal des services publics, notamment le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de collecte des déchets.
- Être dimensionnées pour répondre aux besoins propres de l'opération sans surdimensionnement.

2 – Les voies de desserte existantes et les voies d'accès doivent présenter une emprise égale ou supérieure à 5 mètres.

3.2.2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

I – Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public par des canalisations souterraines est obligatoire pour toute construction existante ou nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

II – Assainissement

1 – Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire. Le raccordement de la construction devra se faire sur un mode séparatif quelle que soit la nature du réseau (unitaire ou séparatif).

2 – Les prescriptions des règlements d'assainissement de la communauté d'agglomération Plaine Vallée et du SIARE s'imposent en ce qui concerne les réseaux communautaires et syndicaux. Ces règlements sont annexés au présent PLU.

III – Collecte des déchets

Pour toute construction principale, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de tri sélectif. L'intégration au corps du bâtiment, ou tout du moins, dans les éléments de clôture, sera à privilégier.

IV – Connexions numériques

Conformément au Code de la Construction et de l'Habitation, le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs à usage professionnel, de logement collectif ou mixte est obligatoire.

3.2.3. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communication électroniques

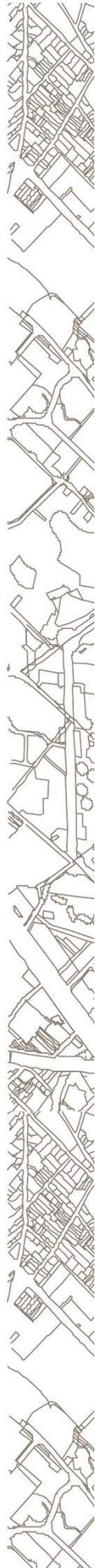
1 – Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement connectée au réseau public d'électricité.

2 – L'enfouissement des réseaux électrique, téléphonique et de câblage est obligatoire à chaque fois que les conditions techniques le permettent, en concertation avec les organismes publics concernés.

3.3. CHAPITRE UX3 : EMPLACEMENTS RESERVES, SERVITUDES ET PERIMETRES D'ATTENTE D'UN PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL

3.3.1. Emplacements réservés et localisation

Les emplacements réservés sont figurés sur le document graphique par une trame spécifique. Les constructions sont interdites sur les emplacements réservés, à l'exception du cas prévu par l'article L423-1 du Code de l'Urbanisme, et à l'exception de la destination pour laquelle ils ont été délimités.



Dans le cas où un terrain est concerné par une localisation pour une voie à créer, ou pour la création d'un ou plusieurs équipements publics ou d'intérêt collectif, les constructions doivent être conçues en prenant en compte ces localisations.

3.3.2. Servitudes d'Utilité Publique

Dans les secteurs soumis à des servitudes et périmètres particuliers délimités en annexe du PLU (cf. annexe du dossier de PLU), les demandes d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être soumises à des prescriptions particulières, conformément aux dispositions en vigueur.

3.3.1. Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global

Non réglementé.

Zone A

La zone A correspond aux espaces agricoles des Haras et des Pampelumes. Ces espaces aujourd'hui en majorité en friche accueillent quelques sièges d'exploitation et les bâtiments liés à l'agriculture. Les principes réglementaires visent à protéger ces espaces agricoles et permettre la mise en œuvre de nouvelles occupations et de nouveaux usages liés à l'agriculture.

1. Sous-Section A1 : Affectation des sols et destination des constructions

1.1. CHAPITRE A1 : AFFECTATION DES SOLS

1.1.1. Usages principaux et activités autorisées

- 1 – Les constructions, installations et travaux divers sont autorisés s'ils sont directement nécessaires à l'activité agricole, et à condition de faire l'objet d'une insertion paysagère.
- 2 – Les constructions ou aménagements ayant pour support l'exploitation agricole ou qui sont nécessaires au développement d'activités qui s'inscrivent dans le prolongement de l'activité agricole : locaux de vente, accueil touristique, jardins partagés.
- 3 – Les extensions des constructions à destination d'habitat existantes de plus de 40m², dans une limite de 10m² supplémentaire d'emprise au sol par période de 10 ans, à condition de respecter les règles des paragraphes « Emprise au sol » et « Hauteur maximale des constructions ».
- 4 – Les constructions à usage d'habitation exclusivement pour les agriculteurs exploitants au sein de la zone.
- 5 – Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution d'énergie électrique (enveloppes de postes de transformation ou d'appareillages d'exploitation...).
- 6 – Les constructions nécessaires à l'entretien et à la gestion des espaces naturels et agricoles et à la desserte automobile ou cycliste.
- 7 – Les constructions, installations et travaux divers sont autorisés s'ils sont nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

1.1.2. Interdiction de construire

Sont interdites :

- Les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles spécifiquement autorisées au paragraphe « Usages principaux et activités autorisées ».
- Les affouillements et exhaussements de sol qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction.
- Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane dans des bâtiments ou remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

1.2. CHAPITRE A2 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

2. Sous-Section A2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. CHAPITRE A1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. Emprise au sol

I - Champ d'application

- 1 – L'emprise au sol des constructions est la projection verticale du volume de la construction au sol, 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.
- 2 – Tout changement de destination d'une construction est soumis au respect du coefficient d'emprise au sol maximal de la zone.

II – Evolution des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- 1 – Le changement de destination des constructions ne respectant pas l'emprise au sol maximale fixée par le règlement de chaque zone pourra être accepté, à condition de ne pas entraîner une augmentation de l'emprise au sol existante.
- 2 – Les travaux de surélévations des constructions existantes non conformes aux règles d'emprise au sol maximales fixées par le présent paragraphe sont autorisés, à la condition de ne pas augmenter l'emprise au sol de ces constructions existantes, sauf en cas de travaux d'isolation thermique tels que définis dans le paragraphe « *Majoration de volume constructible* ».

III – Définition de la règle

- 1 – En zone A, le coefficient d'emprise au sol maximal est fixé à 25%.
- 2 – Pour bénéficier des dérogations relatives aux implantations, l'emprise au sol de l'ensemble des annexes ne peut excéder 15m².
- 3 – Les règles du présent article ne sont pas applicables aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, ni aux piscines non couvertes.
- 4 – Dans le cadre des opérations de lotissement, les dispositions du présent article sont applicables aux terrains faisant l'objet de la division, qu'ils soient bâtis ou non bâtis.
- 5 – Les surfaces occupées par des voies permettant l'accès à la construction ne rentrent pas en compte dans le calcul de l'emprise au sol maximale des constructions.

2.1.2. Majoration de volume constructible

I – Extension des constructions existantes

Le dépassement mesuré du coefficient d'emprise est admis dans le cas où les travaux d'extension visent à prendre en compte la mise aux normes d'une construction liée à des aspects réglementaires, sécuritaires, sanitaires ou à la réduction de nuisances de toute nature.

II – Travaux d'isolation thermique des constructions existantes

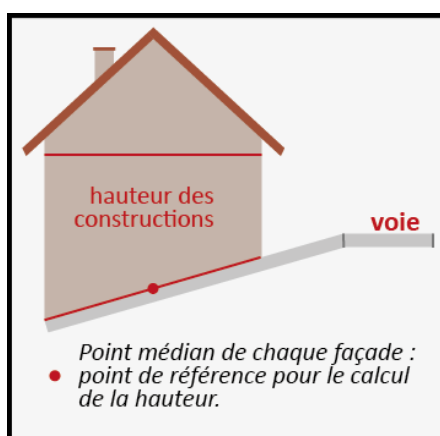
- 1 – Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés, sauf contre-indication pour toute construction soumise aux « *Prescriptions patrimoniales* ». En ce cas, l'épaisseur des matériaux d'isolation,

finition extérieure comprise, n'est pas considérée comme constitutive d'emprise au sol dans la limite de 20 centimètres d'épaisseur supplémentaire.

- 2 – Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades pourront toutefois être interdits lorsqu'ils aboutissent à un débordement de la façade sur l'espace public venant contraindre la circulation sur les trottoirs pour tous les usagers.

2.1.3. Hauteur maximale des constructions

- 1 – La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 9 mètres au faitage du toit.
- 2 – Les extensions autorisées du bâti existant à destination Habitat ne doivent pas dépasser 7 mètres au faitage du toit.
- 3 – Les hauteurs susvisées seront prises au point médian de chaque façade (par référence au terrain naturel).



- 4 – Les sommets de cheminées et les dispositifs de sécurité obligatoires peuvent seuls dépasser le plafond imposé. Les sorties d'escaliers, pylônes, supports de lignes électriques, les machineries d'ascenseur, et autres éléments techniques doivent respecter la hauteur maximale. Ces éléments peuvent être acceptés en sur-hauteur pour les constructions existantes seulement dans la mesure où les travaux sont justifiés par un impératif réglementaire.
- 5 – Pour bénéficier des dérogations relatives aux implantations, la hauteur des constructions annexes telles que définies au glossaire ne doit pas excéder 2,5 mètres à l'acrotère ou au faitage de la toiture.
- 6 – Les combles aménageables et attiques doivent être intégrés dans la hauteur maximale de la construction. Les combles et attiques doivent par ailleurs recouvrir au maximum 70% de l'étage courant. Les combles ne peuvent constituer qu'un étage.

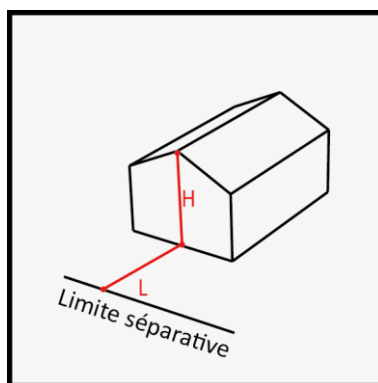
2.1.4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement sur la voirie

Non réglementé.

2.1.5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

I – Dispositions générales

- 1 – Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives ou sur l'une des limites séparatives. Pour les terrains existants avant l'approbation du présent règlement, d'une façade sur rue de moins de 10 mètres, les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives.
 - 2 – En cas d'implantation d'une construction en retrait des limites séparatives :
 - La construction doit respecter une distance minimum selon le principe $L = H$ où :
 - L représente la distance comptée horizontalement entre tout point de la construction avec la limite séparative : la distance minimum L ne peut être inférieure à 6 mètres.
 - H représente la hauteur de la façade, sauf en cas de présence de fenêtre en toiture offrant une vue directe : dans ce cas, la hauteur H sera mesurée au point le plus haut de la fenêtre en toiture.
 - En cas de mur aveugle, la construction doit respecter une distance minimum selon le principe $L = H/2$ où :
 - L représente la distance comptée horizontalement entre tout point de la construction avec la limite séparative : la distance minimum L ne peut être inférieure à 3 mètres.
 - H représente la hauteur de la façade, sauf en cas de présence de fenêtre en toiture offrant une vue directe : dans ce cas, la hauteur H sera mesurée au point le plus haut de la fenêtre en toiture.
- Cette règle s'applique également aux jours de souffrance et aux baies translucides à châssis fixes.



- 3 – La règle ne s'applique pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement du service public, piscines non couvertes et aux annexes.

II – Cas particuliers

- 1 – En application du dispositif dérogatoire prévu à 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, 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 règlement sont appréciées au regard de chaque lot issu d'un lotissement ou de chaque terrain d'assiette issu de la division en propriété ou en jouissance. Ces règles s'appliquent également en cas de division primaire prévue par l'article R.442-1 a du code de l'Urbanisme.

De même, pour assurer l'effet utile du présent règlement, l'autorité administrative compétente pourra s'opposer aux divisions foncières qui ont pour effet ou pour objet de rendre une parcelle ou construction existante non-conforme aux règles prescrites par le PLU en vigueur au jour de la division.

- 2 – Par ailleurs, lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions, ou qui sont sans effet à cet égard.
- 3 – Les extensions d'une construction existante dont l'implantation ne respecte pas les dispositions générales peuvent être réalisées dans le prolongement de la construction existante sous réserve de conserver le recul existant.

- 4 – Les constructions peuvent également s'accoler aux murs aveugles ou pignons existants, situés en limite séparatives, dans la limite des dimensions de ceux-ci.
- 5 – Les terrasses de moins de 60 centimètres ne sont pas soumises aux règles de retrait. Les terrasses de plus de 60 centimètres implantées en limite séparative doivent être équipées de murs pare-vue.
- 6 – Les constructions peuvent respecter des implantations différentes de celles indiquées dans les « *Dispositions générales* » sous réserve de conserver le recul existant et d'appliquer aux vues directes créées les dispositions de l'article 2 des dispositions générales si :
- des constructions existent sur une ou plusieurs parcelles adjacentes, et sont implantées de façon différente à celles imposées ci-dessus, l'implantation de la nouvelle construction pourra alors respecter des marges de reculement semblables à celles de l'une ou de l'autre de ces constructions pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement ;
 - la construction nécessite une implantation différente pour préserver l'ensemble paysager protégé dans lequel elle se situe tel que défini dans le paragraphe « *Détermination des caractéristiques architecturales, éléments de paysage, sites et secteurs à protéger* » ;
 - le terrain est concerné par le périmètre de protection d'un arbre remarquable, tel que défini dans le paragraphe « *Détermination des caractéristiques architecturales, éléments de paysage, sites et secteurs à protéger* ».

2.1.6. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

2.2. CHAPITRE A2 : PROTECTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

2.2.1. Règles alternatives en vue d'une meilleure insertion environnementale et paysagère

Non réglementé.

2.2.2. Aspect extérieur des constructions

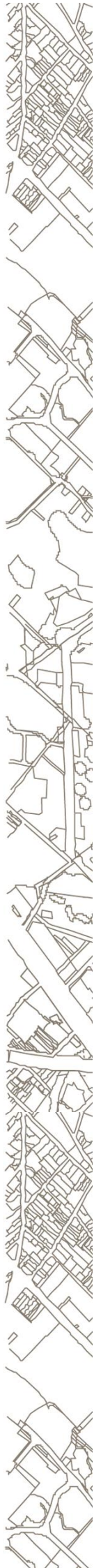
I – Aspect général

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Lors de l'extension ou du réaménagement de bâtiments existants, les modifications de l'aspect extérieur doivent être réalisées en accord avec l'existant.

II – Parements extérieurs

- 1 – Pour les matériaux de la façade, la pierre, la brique et les maçonneries enduites sont recommandées. La brique doit être employée en complément de la pierre ou de maçonneries enduites.
- 2 – L'utilisation de bois, de matériaux innovants ou de dispositifs particuliers liés à la mise en œuvre d'une démarche environnementale est autorisée sous réserve d'une bonne composition de façade et d'une bonne insertion dans le paysage.

- 
- 3** – Est notamment interdit l’emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.).
- 4** – Les maçonneries traditionnelles enduites doivent recevoir des enduits à la chaux ou au plâtre. Pour les maçonneries non traditionnelles, les enduits monocouches sont acceptés sous réserve d’être appliqués avec un aspect gratté fin.
- 5** – Les couleurs de ces matériaux doivent se rapprocher des couleurs environnantes (sable, beige, gris, pierre calcaire ou teintes similaires, ...).

III – Percements

- 1** – Dans le cas d’intervention sur des bâtis existants ou d’architecture d’accompagnement, l’ensemble des ouvertures devra respecter les proportions de la construction d’origine.
- 2** – Les menuiseries pourront être en bois ou en métal.
- 3** – Les volets roulants sont autorisés sous réserve que le coffre du volet ne soit pas visible depuis l’extérieur.

IV – Toitures

- 1** – Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- 2** – Dans le cas de toitures en tuiles, en zinc ou en ardoise, à un ou plusieurs versants, les pentes de couverture des bâtiments principaux seront au minimum de 25°.
- 3** – En cas de toiture mansart, l’angle entre la façade et le brisis devra être au maximum de 85°.
- 4** – Les modes de couvertures des constructions recommandés sont :
- Les petites tuiles plates en terre cuite de pays (44 à 85 au m²) ;
 - L’ardoise naturelle ;
 - Le zinc, le cuivre et le plomb ;
 - Les tuiles mécaniques de Beauvais.
- 5** – Les toitures terrasses, toitures terrasses végétalisées, telles que définies au glossaire, sont autorisées sur les constructions principales et les annexes.
- 6** – Les lucarnes à deux ou trois pentes, telles que définies en annexes sont autorisées. La couverture de ces lucarnes doit être réalisée avec les mêmes matériaux que le reste de la toiture. Les lucarnes traditionnelles et les ouvrages de charpenterie doivent être restaurés.
- 7** – Les châssis de toit doivent être encastrés, sans débord sur le plan de la toiture et présenter de préférence un rapport vertical (plus haut que large). Ils doivent avoir un rapport proportionné aux baies de la construction et s’inscrire dans une composition d’ensemble, en respectant notamment l’ordonnancement de la façade.
- 8** – Les verrières et les ciels de toit sont autorisés.
- 9** – Les gouttières et les descentes d’eaux pluviales sont réalisées de préférence en zinc ou en cuivre.

V – Clôtures

○ Dispositions générales

- 1** – La hauteur est mesurée à partir du niveau du terrain le plus haut, pris de part et d’autre de la clôture concernée.
- 2** – Lorsque des clôtures existantes sur le terrain ou de part et d’autre du terrain ont une hauteur supérieure à la hauteur autorisée, la clôture pourra être alignée.

3 – Les haies vives doivent être constituées exclusivement d’essences qui respectent les prescriptions de la palette végétales figurant en annexe.

4 – Sur les terrains en pente, des murs de soutènement peuvent exister ou être nécessaires. Ils participent alors visuellement à la clôture :

- Lorsque les murs de soutènement sont d’une hauteur inférieure à 1,80 mètres, ils peuvent être complétés d’une partie pleine ne pouvant excéder au total 0,80 mètre maximum et d’un grillage dans la limite d’une hauteur totale de 1,80 mètres pour l’ensemble à partir du terrain naturel côté amont. La partie surélevée doit avoir le même aspect que la partie existante ;
- Lorsque les murs de soutènement sont d’une hauteur supérieure à 1,80 mètres, une clôture aérée est autorisée dans la limite de 1,80 mètres à partir naturel du côté amont ;
- Lorsque le mur de soutènement concerne une limite séparative, la hauteur peut être calculée à partir du terrain naturel le plus haut.
 - *Sur rue ou en limite de voies privées*

1 – Les clôtures peuvent se présenter sous forme :

- de dispositifs à claire-voie ou de châtaigniers joints ;
- de murets bas surmontés d’une partie à claire-voie doublée d’une haie. En ce cas :
 - la hauteur du muret ne peut pas dépasser 0,80 mètre de hauteur ;
 - 30% au maximum du linéaire de clôture peuvent être traités de façon opaque en cas de plaques festonnées ou de maçonnerie de pierre et 100% au maximum du linéaire de clôture peuvent être traités de façon opaque en cas de châtaigniers joints.

2 – Les piliers sont autorisés pour encadrer les portails et les portillons, ainsi qu’aux angles du terrain.

3 – Pour les murets bas : sont autorisés uniquement les maçonneries de pierres, les parements en matériaux naturels et les murs enduits.

Pour la partie à claire-voie de la clôture : sont autorisés uniquement les grillages tressés, les barreaudages, les barrières de bois ou d’aluminium.

Pour la partie opaque de la clôture : sont autorisés uniquement les plaques festonnées et le châtaignier joint. Le même type de maçonnerie que celle utilisée pour le muret bas peut également être employé.

Les portails et les portillons PVC sont interdits.

4 – En cas de réfection des murs pleins de qualité (maçonnerie de pierre, mur-bahut surmonté d’un barreaudage à claire-voie doublé d’une haie, murs enduits), la réfection pourra être faite à l’identique du mur d’origine, quelles qu’en soient les dimensions.

5 – La hauteur de l’ensemble ne doit pas dépasser 2 mètres en partie courante à partir du niveau de la voie. En cas de terrain en pente, la hauteur du point le plus haut de la clôture ne doit pas dépasser 2,5 mètres, avec un muret bas d’une hauteur limitée à 1,3 mètres au point le plus haut.

6 – La largeur et la hauteur du portail et du portillon doivent maintenir des proportions harmonieuses avec l’ensemble de la clôture et être liées à l’usage.

7 – Les clôtures doivent être implantées à l’alignement. Les portails peuvent être situés éventuellement en retrait de l’alignement afin de faciliter l’accès aux terrains dans les voies à forte circulation telles que listées dans les annexes du présent règlement.

○ *Le long des sentes*

1 – Les clôtures se présentent sous forme de dispositifs à claire voie ou de châtaigniers joints, doublés d’une haie. Les piliers sont autorisés pour encadrer les portails et les portillons, ainsi qu’aux angles du terrain.

- 2** – Pour les dispositifs à claire-voie, sont autorisés uniquement le grillage tressé, le barreaudage, les barrières de bois et d'aluminium

En cas de réfection des murs pleins de qualité (maçonnerie de pierre et murs enduits), la réfection pourra être faite à l'identique du mur d'origine, quelles que soient les dimensions.

Les portails et les portillons PVC sont interdits.

- 3** – La hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser 2,2 mètres en partie courante à partir du niveau de la voie. En cas de terrain en pente, la hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2,5 mètres, en tout point du terrain.

○ *En limites séparatives*

- 1** – Les clôtures peuvent être de même nature que les clôtures sur rue, ou en mur plein, ou simplement constituées d'un grillage. Les piliers sont autorisés pour encadrer les portails et les portillons, ainsi que les angles du terrain.
- 2** – Elles ne peuvent excéder une hauteur totale de 2,20 mètres en partie courante à partir du terrain naturel le plus haut. En cas de terrain en pente, la hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2,5 mètres, en tout point du terrain.
- 3** – En cas de réfection des murs pleins de qualité (maçonnerie de pierre, mur-bahut surmonté d'un barreaudage à claire-voie doublé d'une haie, murs enduits), la réfection pourra être faite à l'identique du mur d'origine, quelles que soient les dimensions.

○ *Dans les zones contigües aux zones N, aux espaces boisés classés et aux espaces verts protégés*

- 1** – Les clôtures peuvent se présenter sous forme :
- de dispositifs à claire-voie, de châtaigniers joints
 - de murets bas d'une hauteur de 0,80 mètre de hauteur maximum, surmontés d'un grillage tressé doublé d'une haie
- 2** – Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune. Le muret bas comportera des ouvertures au ras du sol de 20 centimètres de haut et 25 centimètre de large, réparties tous les 10 mètres pour permettre le passage de la petite faune.

VI – Bâtiments annexes et garages

- 1** – Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, etc.) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal. Pour les abris de jardin, l'emploi du bois et des teintes sombres est recommandé. Les toits en bardeaux bitumineux verts et noirs sont autorisés, à condition de ne pas être visibles de l'espace public. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdit en façade et en toiture.
- 2** – Les vérandas sont autorisées si elles s'intègrent par leurs matériaux et formes avec la construction principale. Le volume de cette extension doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe, soit en s'intégrant dans le volume principal de l'habitation ou des annexes, soit en s'y accotant à la manière d'une dépendance.

VII – Construction à destination de bâtiments à usage agricole

- 1** – Les bâtiments supports d'activités agricoles pourront être réalisés en bardage.
- 2** – Dans ce cas, la teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site. Le blanc pur est interdit.
- 3** – Les couleurs des façades devront rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.

- 4** – Les couvertures d’aspect brillant (tôle en acier, fer galvanisé, ...) sont interdites. Les teintes des toitures doivent participer à leur intégration dans l’environnement.
- 5** – Est interdit l’emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.).

VIII – Dispositifs techniques

- 1** – Les matériels et équipements, notamment ceux liés à l’économie et la production d’énergie, ne devront pas être visibles, si possible, du domaine public (chaudière, bloc de climatisation, panneaux solaires, ...)
- 2** – Les citernes de gaz liquéfiés ou de mazout, ainsi que les installations similaires doivent être, si possible, enterrées ou placées dans des lieux non visibles de la voie publique.
- 3** – La conception bioclimatique des constructions (nouvelles et existantes) devra prévenir l’utilisation de climatiseurs. A défaut, les éléments extérieurs des climatiseurs ne devront pas être visibles depuis l’espace public et être habillés d’un coffret technique en harmonie avec la façade.
- 4** – Les antennes, y compris les paraboles, doivent être regroupées en un seul point de toiture. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l’intérêt des lieux avoisinants.
- 5** – Les antennes relais de radiotéléphonie ne sont autorisées que si elles ne nuisent pas au paysage et à l’environnement du secteur.

IX – Clauses particulières

Les dispositions édictées par le présent article relatives aux toitures, aux parements extérieurs, percements et dispositifs techniques pourront n’être pas imposées pour tout projet utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique...). Dans ce cas toutefois, l’intégration de la construction dans l’environnement naturel ou le paysage urbain devra être particulièrement étudiée. Elle ne devra pas porter atteinte au caractère architectural et urbain, et devra respecter la réglementation en vigueur au sein des périmètres de protection de 500 mètres des Monuments historiques.

2.2.3. Détermination des caractéristiques architecturales, éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

I – Dispositions générales

Tout aménagement, et en particulier la création de clôture, doit se faire dans le respect de l’environnement paysager et du caractère végétal du secteur.

II – Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan réglementaire, sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et suivants du Code de l’urbanisme qui disposent notamment que :

- tout changement d’affectation ou tout mode d’occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit ;
- toute coupe ou abattage d’arbres est soumise à autorisation (Articles L113-2 et suivants du code de l’Urbanisme) ;
- toute demande d’autorisation de défrichement est irrecevable.

III – Espaces boisés classés : Arbres remarquables

- 1** – Les arbres remarquables, repérés au plan des protections patrimoniales, présentent des intérêts divers et souvent multiples : culturels, historiques, urbains, paysagers, écologiques. Ils sont à ce titre soumis aux mêmes dispositions que les espaces boisés classés, soit les articles L113-1 et suivants du Code de l’Urbanisme. Leur liste figure en annexe.

- 2 – Le périmètre de protection des arbres remarquables correspond à la surface de projection au sol de la couronne de l'arbre, avec au minimum un cercle de 9 mètres de rayon mesuré depuis l'extérieur du tronc. Les constructions au sein de ce périmètre de protection sont interdites.

IV – Espaces verts protégés

- 1 – Tout abattage, taille et élagage d'arbre situé dans un périmètre d'espace vert protégé figurant au plan réglementaire, doit être soumis à déclaration préalable de la commune. La taille doit être raisonnée : elle doit prendre en compte la forme naturelle de l'arbre et sa dynamique, son mode de croissance ainsi que son état sanitaire ; elle doit permettre de préserver l'esthétique et la santé de l'arbre et d'augmenter à terme sa longévité.
- 2 – Dans les zones contigües aux zones N ou aux espaces boisés classés, les clôtures doivent être sous la forme de muret bas d'une hauteur de 0,80 mètre de hauteur maximum, surmontés d'un grillage doublé tressé d'une haie qui permet le passage de la petite faune. Le muret bas comportera des ouvertures au ras du sol de 20 centimètres de haut et 25 centimètre de large, réparties tous les 10 mètres pour permettre le passage de la petite faune.
- 3 – Sont autorisées uniquement et sous réserve de s'insérer dans le caractère végétal de la zone :
- les constructions annexes telles que définies au glossaire et répondant aux dispositions du règlement (emprise au sol et hauteur) ;
 - la reconstruction de bâtiments à emprise égale ou avec une augmentation de 10% en cas de démolition dans la limite de l'emprise autorisée dans la zone ;
 - les extensions de bâtiments régulièrement édifiés avant la date d'approbation du présent règlement dans la limite de 10% de l'emprise au sol existante et de l'emprise autorisée dans la zone ;
 - l'aménagement d'accès et de desserte en cas d'impossibilité de les aménager en dehors des espaces verts protégés.

V – Vues protégées au document graphique réglementaire

Les prescriptions patrimoniales concernant les vues sont inscrites au titre 3 « Dispositions patrimoniales » du présent règlement.

VI – Sentes protégées au document graphique réglementaire

- 1 – Les dispositions suivantes s'appliquent aux sentes repérées au document graphique du présent règlement.
- 2 – La nature des sols devra se rapprocher au plus près de celle du sol d'origine tout en procurant un bon confort de marche et une gestion optimale des eaux de pluie (sols sablés perméables ou semi-perméables par exemple).
- 3 – Toutes les sentes repérées au plan des protections patrimoniales seront conservées ou remises en libre-accès et leur élargissement est interdit.
- 4 – Seule la circulation des piétons et des vélos est autorisée. Cette disposition ne s'applique pas aux sentes accessibles en automobile aux riverains avant l'approbation du présent règlement telles que listées dans les annexes du présent règlement.
- 5 – La création de nouveaux accès automobile est interdite.

VII – Éléments architecturaux protégés au document graphique réglementaire

Les prescriptions patrimoniales concernant les éléments architecturaux protégés (architecture de bourg et immeuble, grande propriété et architecture résidentielle, éléments singuliers) sont inscrites au titre 3 « Dispositions patrimoniales » du présent règlement.

VIII – Ensembles urbains protégés au document graphique réglementaire

Les prescriptions patrimoniales concernant les éléments urbains protégés (ensemble urbain remarquable, séquence, carrefour et angle) sont inscrites au titre 3 « Dispositions patrimoniales » du présent règlement.

2.2.4. Performances énergétiques

- 1 – Les projets participeront 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, etc. Ils ne devront pas porter atteinte au caractère architectural et urbain des éléments architecturaux protégés (architecture de bourg et immeuble, grande propriété et architecture résidentielle, éléments singuliers) et respecter les prescriptions patrimoniales inscrites au titre 3 « *Dispositions patrimoniales* » du présent règlement.
- 2 – Les prescriptions concernant les travaux d'isolation thermique extérieure sont inscrites au paragraphe « Majoration de volume constructible ».
- 3 – Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques ou similaires pourront être disposés au droit des murs ou en toiture de bâtiments selon les dispositions suivantes :
 - Les capteurs solaires seront disposés prioritairement sur des bâtiments annexes existants ou à créer, isolés ou accolés à la construction principale ;
 - La pose de panneaux solaires sur le versant de toiture de la construction principale sera possible sous réserve de s'insérer dans la composition architecturale de la façade et de leur encastrement dans la toiture (exemple : création d'un bandeau horizontal, le long et sur tout le linéaire de l'égout de toit, de panneaux disposés verticalement ou bien installés comme mode de couverture sur la totalité de la surface de la toiture) ;
 - En cas de toitures terrasses, les panneaux solaires sont autorisés à condition de ne pas être visible depuis l'espace publics. L'acrotère pourra contribuer à leur intégration architecturale.
- 4 – Les éoliennes domestiques sont autorisées, à condition qu'elles s'inscrivent en adéquation avec les proportions et volumes des bâtiments et veillent à s'intégrer au contexte paysager du site et des vues. Les dispositifs de production d'énergie éolienne individuels ne doivent pas dépasser la hauteur maximale au faîtage de la construction de plus d'un mètre.

2.3. CHAPITRE A3 : TRAITEMENT DES ESPACES NON-BATIS

2.3.1. Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

- 1 – En application du dispositif dérogatoire prévu à 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, 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 règlement sont appréciées au regard de chaque lot issu d'un lotissement ou de chaque terrain d'assiette issu de la division en propriété ou en jouissance. Ces règles s'appliquent également en cas de division primaire prévue par l'article R.442-1 a du code de l'Urbanisme.

De même, pour assurer l'effet utile du présent règlement, l'autorité administrative compétente pourra s'opposer aux divisions foncières qui ont pour effet ou pour objet de rendre une parcelle ou construction existante non-conforme aux règles prescrites par le PLU en vigueur au jour de la division.

- 2 – Par ailleurs, lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions, ou qui sont sans effet à cet égard.
- 3 – Les espaces libres végétalisés doivent représenter au moins 60% de la superficie du terrain. Ces espaces libres végétalisés doivent être constitués à 70% minimum d'espaces végétalisés de pleine terre.

- 4 – Les espaces végétalisés de pleine terre doivent être disposés afin de constituer un volume de terre prospectable suffisant pour permettre l'implantation et la bonne croissance d'arbres dans les conditions indiquées dans les dispositions générales de l'article 2.3.2.
- 5 – Les aires de stationnement, les voies de circulation et les terrasses ne peuvent être prises en compte dans les 60% d'espaces libres végétalisés.

2.3.2. Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

- 1 – En application du dispositif dérogatoire prévu à 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, 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 règlement sont appréciées au regard de chaque lot issu d'un lotissement ou de chaque terrain d'assiette issu de la division en propriété ou en jouissance. Ces règles s'appliquent également en cas de division primaire prévue par l'article R.442-1 a du code de l'Urbanisme.

De même, pour assurer l'effet utile du présent règlement, l'autorité administrative compétente pourra s'opposer aux divisions foncières qui ont pour effet ou pour objet de rendre une parcelle ou construction existante non-conforme aux règles prescrites par le PLU en vigueur au jour de la division.

- 2 – Par ailleurs, lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions, ou qui sont sans effet à cet égard.
- 3 – Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère réfléchie et soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Ils doivent être traités majoritairement en pleine terre et participer à l'accroissement de la biodiversité : le choix des essences, l'agencement des végétaux et leur densité de plantation doivent être en proportion harmonieuse avec la dimension de l'espace aménagé et la dimension de la construction, en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité. Les points d'attention seront :
 - la relation au bâti sur le terrain dont les plantations doivent constituer un accompagnement ;
 - la relation aux espaces voisins afin de participer à une mise en valeur globale du paysage communal ;
 - la topographie du terrain, particulièrement pour les terrains situés sur les coteaux donc très visibles depuis différents points du territoire.
- 4 – Les parties du terrain non construites et non occupées par des parcs de stationnement et accès doivent être plantées en fonction de leur superficie. Ainsi, pour la partie d'un terrain non construite et non occupée par des parcs de stationnement et accès :
 - d'une superficie entre 50 et 100m² : 1 arbre de petit développement doit être planté
 - d'une superficie comprise entre 100m² et 400m² : 2 arbres de petit développement ou 1 arbre de moyen développement doivent être plantés ;
 - d'une superficie comprise entre 400m² et 700m² : 1 arbre de petit développement et 1 arbre de moyen développement ou 1 arbre de petit développement et 1 arbre de grand développement doivent être plantés ;
 - d'une superficie comprise entre 700m² et 1 000m² : 2 arbres de petit développement, 1 arbre de moyen développement et 1 arbre de grand développement ou 2 arbres de moyen développement et 1 arbre de grand développement doivent être plantés ;
 - d'une superficie supérieure à 1 000m² : 2 arbres de moyen développement et 2 arbres de grand développement ou 3 arbres de grand développement doivent être plantés.

5 – Pour toute nouvelle plantation d'un arbre, les règles suivantes doivent être respectées :

Type d'arbre	Force minimale de l'arbre à la plantation	Distance minimum de plantation par rapport aux limites séparatives et aux constructions déjà existantes ou projetées sur l'unité foncière
Arbre de petit développement (taille adulte de 6 à 10 mètres)	Cépées : hauteur 150/200 (hauteur en cm depuis le sol) Tiges : 14/16 (circonférence du tronc en cm mesurée à 1m du sol)	4 mètres
Arbre de moyen développement (taille adulte de 10 à 25 mètres)		6 mètres
Arbre de grand développement (taille adulte supérieure à 25 mètres)		8 mètres

6 – Les espaces libres végétalisés de pleine terre doivent avoir une dimension minimale pour permettre le développement dans le temps de la végétation et répondre aux obligations de planter. Les règles suivantes doivent être respectées :

- Dans le cas d'une haie, l'espace libre végétalisé devra justifier d'une largeur minimum de 0,60 mètres ;
- Dans le cas d'un massif arbustif, l'espace libre végétalisé devra justifier d'une largeur minimum de 1,20 mètres ;
- Dans le cas d'un arbre de petit développement, l'espace libre végétalisé devra justifier d'un rayon de 2 mètres minimum mesuré à partir de l'extérieur du tronc.
- Dans le cas d'un arbre de moyen développement, l'espace libre végétalisé devra justifier d'un rayon de 3 mètres minimum mesuré à partir de l'extérieur du tronc.
- Dans le cas d'un arbre de grand développement, l'espace libre végétalisé devra justifier d'un rayon de 4 mètres minimum mesuré à partir de l'extérieur du tronc.

7 – Les espaces libres situés à l'intérieur des marges de recul des constructions par rapport à l'alignement doivent être végétalisés à hauteur de 50% minimum de leur surface afin de contribuer à l'ambiance paysagère de la voie. En cas d'obligation fixée par le présent règlement de création de bornes de collecte des déchets enterrées dans la marge de recul, la superficie occupée par lesdites bornes n'est pas comptée comme espace libre situé à l'intérieur des marges de recul.

8 – Les éléments végétaux existants significatifs d'une unité foncière faisant l'objet d'un projet de construction ou d'aménagement doivent être maintenus et intégrés dans la composition paysagère. Les éléments végétaux existants significatifs :

- participent à l'ambiance végétale de la rue ;
- sont constitutifs d'un ensemble plus vaste que la parcelle (continuité de haie, élément de masse arborée) ;
- sont étroitement associés au bâti de la parcelle en terme d'échelle et d'ambiance.

9 – Le choix des végétaux (arbres, arbustes, herbacées) doit être adapté aux données physiques (sol, climat, ressource en eau...) et à l'ambiance du site (proximité de la forêt, secteur de parcs, cœur de ville...). Une palette végétale est proposée en annexe.

10 – Dans les espaces identifiés comme lisière de la forêt au document graphique du présent règlement, les règles en matière d'espaces libres et de plantation suivantes doivent s'appliquer :

- le choix des végétaux (arbres et arbuste) sera réalisé obligatoirement parmi les essences locales identifiées comme telles dans la palette végétale
- la disposition des sujets sera la plus naturelle possible (pas d'alignements, pas d'espacements réguliers)
- une composition multi strates (arbustes, arbrisseaux, arbres) est fortement recommandée

2.3.3. Continuités écologiques

Toute construction est interdite dans une bande de 5 mètres de largeur prise de part et d'autre de l'axe du ru des Haras et du ru du Fond des Aulnes. Ces derniers sont matérialisés sur le plan de zonage.

2.4. CHAPITRE A4 : STATIONNEMENT

2.4.1. Obligations minimales pour les véhicules motorisés

I – Dispositions générales

- 1 – Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.
- 2 – Pour les aires de stationnement de plus de 10 emplacements, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour l'évacuation des eaux pluviales avant rejet au réseau est exigée.
- 3 – Les normes de stationnement s'appliquent aux constructions neuves, à la création de logements, au changement de destination et à l'extension de locaux commerciaux ou d'activités.
- 4 – La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
- 5 – Le nombre de place de stationnement sera arrondi à l'unité supérieure.
- 6 – Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata.
- 7 – En cas de division de terrains bâtis, les dispositions du présent article sont applicables au terrain faisant l'objet de la division comme à celui ou ceux issus de la division.
- 8 – Pour les aires de stationnement de plus de 6 places, au moins 75% des places de stationnement doivent être intégrées à la construction. Cette règle ne s'applique pas en cas de changement de destination de la construction.

II – Caractéristiques techniques des places de stationnement

- 1 – Les places de stationnement doivent être réalisées dans le respect des règlements et normes en vigueur.
- 2 – Les places de stationnement pour véhicules légers doivent être facilement accessibles et respecter les caractéristiques suivantes :
 - Longueur : 5 mètres minimum ;
 - Largeur : 2,5 mètres minimum ;

Cette surface correspond à une place effective, et n'intègre pas tous les espaces nécessaires aux manœuvres et à la circulation des véhicules. Au droit des places de stationnement extérieures comme souterraines, ces espaces de circulation doivent être d'une largeur supérieure ou égale à 5 mètres.

- 3 – Les emplacements pour les deux-roues non motorisés, doivent être compatibles avec la législation en vigueur. Ce point est développé dans le 2.4.2.

III – Normes pour les constructions neuves à usage d'habitation pour les agriculteurs exploitants

Afin d'assurer, en dehors des voies et emprises publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement.

3. Sous-section A3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés

3.1. CHAPITRE A1 : TRACE ET CARACTERISTIQUES DES VOIES DE CIRCULATION A CONSERVER, A MODIFIER OU A CREER

Non règlementé.

3.2. CHAPITRE A2 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES ET RESEAUX

3.2.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I – Accès

Pour être constructible, tout terrain doit comporter un accès automobile, direct (porche, portail) ou indirect (voie d'accès) à une voie de desserte, c'est-à-dire à une voie carrossable publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeuble dont l'édification est demandée. Les dimensions, formes et caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte de sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et enlèvement des ordures ménagères.

II – Voirie

1 – b Les dimensions, formes et caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte de sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et enlèvement des ordures ménagères. Les voies nouvelles de desserte devront notamment :

- Avoir une emprise égale ou supérieure à 3,50 m
- Si elles sont en impasse, être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le fonctionnement normal des services publics, notamment le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de collecte des déchets.
- Être dimensionnées pour répondre aux besoins propres de l'opération sans surdimensionnement.

2 – Les voies de desserte existantes et les voies d'accès doivent présenter une emprise égale ou supérieure à 3,50 m. En ce qui concerne les terrains existants comportant une construction de plus de 40 m² de surface de plancher avant l'approbation du présent règlement, ce minimum est ramené à 2,50 m.

3.2.2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

I – Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public par des canalisations souterraines est obligatoire pour toute construction existante ou nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

II – Assainissement

1 – Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire. Le raccordement de la construction devra se faire sur un mode séparatif quelle que soit la nature du réseau (unitaire ou séparatif).

2 – Les prescriptions des règlements d'assainissement de la communauté d'agglomération Plaine Vallée et du SIARE s'imposent en ce qui concerne les réseaux communautaires et syndicaux. Ces règlements sont annexés au présent PLU.

III – Collecte des déchets

Pour toute construction principale, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de tri sélectif. L'intégration au corps du bâtiment, ou tout du moins, dans les éléments de clôture, sera à privilégier.

IV – Connexions numériques

Conformément au Code de la Construction et de l'Habitation, le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs à usage professionnel, de logement collectif ou mixte est obligatoire.

3.2.3. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communication électroniques

- 1** – Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement connectée au réseau public d'électricité.
- 2** – L'enfouissement des réseaux électrique, téléphonique et de câblage est obligatoire à chaque fois que les conditions techniques le permettent, en concertation avec les organismes publics concernés.

3.3. CHAPITRE A3 : EMBLEMES RESERVES, SERVITUDES ET PERIMETRES D'ATTENTE D'UN PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL

3.3.1. Emplacements réservés et localisation

Les emplacements réservés sont figurés sur le document graphique par une trame spécifique. Les constructions sont interdites sur les emplacements réservés, à l'exception du cas prévu par l'article L423-1 du Code de l'Urbanisme, et à l'exception de la destination pour laquelle ils ont été délimités.

Dans le cas où un terrain est concerné par une localisation pour une voie à créer, ou pour la création d'un ou plusieurs équipements publics ou d'intérêt collectif, les constructions doivent être conçues en prenant en compte ces localisations.

3.3.2. Servitudes d'Utilité Publique

Dans les secteurs soumis à des servitudes et périmètres particuliers délimités en annexe du PLU (cf. annexe du dossier de PLU), les demandes d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être soumises à des prescriptions particulières, conformément aux dispositions en vigueur.

3.3.1. Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global

Non réglementé.

Zone N

La zone N correspond aux espaces naturels du territoire, principalement boisés, dont la constructibilité est réduite afin d'en préserver la qualité environnementale et paysagère, mais où la sylviculture est autorisée. Les principes réglementaires visent à protéger ces espaces naturels et permettre leur entretien.

1. Sous-Section N1 : Affectation des sols et destination des constructions

1.1. CHAPITRE N1 : AFFECTATION DES SOLS

1.1.1. Usages principaux et activités autorisées

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées que si elles respectent les conditions suivantes :

- Les constructions, installations, aménagements et extensions à usage forestier et ceux liés aux activités cynégétiques, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'intérêt naturel des lieux ;
- Les extensions des constructions à destination d'habitat existantes de plus de 40m², dans une limite de 10m² supplémentaire d'emprise au sol par période de 10 ans ; à condition de respecter les règles des paragraphes « *Emprise au sol* » et « *Hauteur maximale des constructions* » ;
- Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution d'énergie électrique (enveloppes de postes de transformation ou d'appareillages d'exploitation...) ;
- Les constructions nécessaires à l'entretien et à la gestion des espaces naturels et à la desserte automobile ou cycliste ;

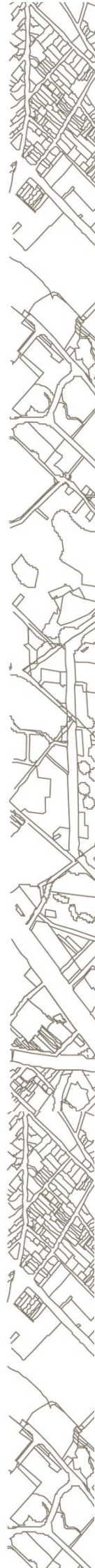
1.1.2. Interdiction de construire

Sont interdits :

- Les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles définies ci-dessus au paragraphe « *Usages principaux et activités autorisées* ».
- Les affouillements et exhaussements de sol qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction.

1.2. CHAPITRE N2 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.



2. Sous-Section N2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. CHAPITRE N1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. Emprise au sol

I - Champ d'application

- 1 – L'emprise au sol des constructions est la projection verticale du volume de la construction au sol, 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.
- 2 – Tout changement de destination d'une construction est soumis au respect du coefficient d'emprise au sol maximal de la zone.

II – Evolution des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- 1 – Le changement de destination des constructions ne respectant pas l'emprise au sol maximale fixée par le règlement de chaque zone pourra être accepté, à condition de ne pas entraîner une augmentation de l'emprise au sol existante.
- 2 – Les travaux de surélévations des constructions existantes non conformes aux règles d'emprise au sol maximales fixées par le présent paragraphe sont autorisés, à la condition de ne pas augmenter l'emprise au sol de ces constructions existantes, sauf en cas de travaux d'isolation thermique tels que définis dans le paragraphe « *Majoration de volume constructible* ».

III – Définition de la règle

- 1 – En zone N, le coefficient d'emprise au sol maximal est fixé à 15%.
- 2 – Pour bénéficier des dérogations relatives aux implantations, l'emprise au sol de l'ensemble des annexes ne peut excéder 15m².
- 3 – Les règles du présent article ne sont pas applicables aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, ni aux piscines non couvertes.
- 4 – Dans le cadre des opérations de lotissement, les dispositions du présent article sont applicables aux terrains faisant l'objet de la division, qu'ils soient bâtis ou non bâtis.
- 5 – Les surfaces occupées par des voies permettant l'accès à la construction ne rentrent pas en compte dans le calcul de l'emprise au sol maximale des constructions.

2.1.2. Majoration de volume constructible

I – Extension des constructions existantes

Le dépassement mesuré du coefficient d'emprise au sol est autorisé dans le cas où les travaux d'extension visent à prendre en compte la mise aux normes d'une construction liée à des aspects réglementaires, sécuritaires, sanitaires ou à la réduction de nuisances de toute nature.

II – Travaux d'isolation thermique des constructions existantes

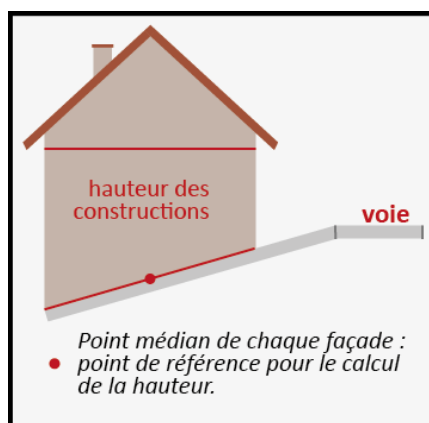
- 1 – Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés, sauf contre-indication pour toute construction soumise aux « *Prescriptions patrimoniales* ». En ce cas, l'épaisseur des matériaux d'isolation,

finition extérieure comprise, n'est pas considérée comme constitutive d'emprise au sol dans la limite de 20 centimètres d'épaisseur supplémentaire.

- 2 – Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades pourront toutefois être interdits lorsqu'ils aboutissent à un débordement de la façade sur l'espace public venant contraindre la circulation sur les trottoirs pour tous les usagers.

2.1.3. Hauteur maximale des constructions

- 1 – Les constructions autorisées au paragraphe « *Usages principaux et activités autorisées* » hors extensions des constructions à destination d'habitat ne peuvent excéder 6 mètres de hauteur à l'acrotère ou au faitage du toit.
- 2 – Les extensions autorisées du bâti existant à destination Habitat ne doivent pas dépasser 7 mètres de hauteur à l'acrotère et 10,5 mètres au faitage du toit.
- 3 – Les hauteurs susvisées seront prises au point médian de chaque façade (par référence au terrain naturel).



- 4 – Pour bénéficier des dérogations relatives aux implantations, la hauteur des constructions annexes telles que définies au glossaire ne doit pas excéder 2,5 mètres au faitage de la toiture.

2.1.4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement sur la voirie

L'implantation par rapport à l'emprise de « l'avenue du Parisis » (emplacement réservé J) respecte les dispositions suivantes :

- Zone non aedificandi : Toutes occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation sont interdites, à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public liés à la voirie et aux réseaux divers.
- Marge de recul : Toutes les constructions nouvelles à usage d'habitation sont interdites.

2.1.5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

I – Dispositions générales

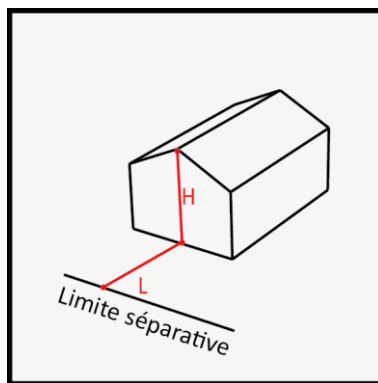
- 1 – En application du dispositif dérogatoire prévu à l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une même unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions de l'article s'appliquent à chaque parcelle issue de divisions.

2 – Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives

3 – En cas d'implantation d'une construction en retrait des limites séparatives :

- La construction doit respecter une distance minimum selon le principe $L = H$ où :
 - L représente la distance comptée horizontalement entre tout point de la construction avec la limite séparative : la distance minimum L ne peut être inférieure à 8 mètres.
 - H représente la hauteur de la façade, sauf en cas de présence de fenêtre en toiture offrant une vue directe : dans ce cas, la hauteur H sera mesurée au point le plus haut de la fenêtre en toiture.
- En cas de mur aveugle, la construction doit respecter une distance minimum selon le principe $L = H/2$ où :
 - L représente la distance comptée horizontalement entre tout point de la construction avec la limite séparative : la distance minimum L ne peut être inférieure à 3 mètres.
 - H représente la hauteur de la façade, sauf en cas de présence de fenêtre en toiture offrant une vue directe : dans ce cas, la hauteur H sera mesurée au point le plus haut de la fenêtre en toiture.

Cette règle s'applique également aux jours de souffrance et aux baies translucides à châssis fixes.



4 – La règle ne s'applique pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement du service public, piscines non couvertes et aux annexes.

II – Cas particuliers

1 – En application du dispositif dérogatoire prévu à 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, 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 règlement sont appréciées au regard de chaque lot issu d'un lotissement ou de chaque terrain d'assiette issu de la division en propriété ou en jouissance. Ces règles s'appliquent également en cas de division primaire prévue par l'article R.442-1 a du code de l'Urbanisme.

De même, pour assurer l'effet utile du présent règlement, l'autorité administrative compétente pourra s'opposer aux divisions foncières qui ont pour effet ou pour objet de rendre une parcelle ou construction existante non-conforme aux règles prescrites par le PLU en vigueur au jour de la division.

2 – Par ailleurs, lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions, ou qui sont sans effet à cet égard.

3 – Les extensions d'une construction existante dont l'implantation ne respecte pas les dispositions générales peuvent être réalisées dans le prolongement de la construction existante sous réserve de conserver le recul existant.

4 – Les constructions peuvent également s'accoler aux murs aveugles ou pignons existants, situés en limite séparatives, dans la limite des dimensions de ceux-ci.

- 5 – Les terrasses de moins de 60 centimètres ne sont pas soumises aux règles de retrait. Les terrasses de plus de 60 centimètres implantées en limite séparative doivent être équipées de murs pare-vue.
- 6 – Les constructions peuvent respecter des implantations différentes de celles indiquées dans les « *Dispositions générales* » sous réserve de conserver le recul existant et d'appliquer aux vues directes créées les dispositions de l'article 3 des dispositions générales si :
- des constructions existent sur une ou plusieurs parcelles adjacentes, et sont implantées de façon différente à celles imposées ci-dessus, l'implantation de la nouvelle construction pourra alors respecter des marges de reculement semblables à celles de l'une ou de l'autre de ces constructions pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement ;
 - la construction nécessite une implantation différente pour préserver l'ensemble paysager protégé dans lequel elle se trouve tel que défini dans le paragraphe « *Détermination des caractéristiques architecturales, éléments de paysage, sites et secteurs à protéger* » ;
 - le terrain est concerné par le périmètre de protection d'un arbre remarquable, tel que défini dans le paragraphe « *Détermination des caractéristiques architecturales, éléments de paysage, sites et secteurs à protéger* ».

2.1.6. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

2.2. CHAPITRE N2 : PROTECTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

2.2.1. Règles alternatives en vue d'une meilleure insertion environnementale et paysagère

Non réglementé.

2.2.2. Aspect extérieur des constructions

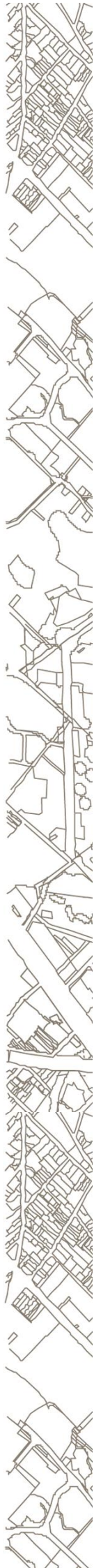
I – Aspect général

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Lors de l'extension ou du réaménagement de bâtiments existants, les modifications de l'aspect extérieur doivent être réalisées en accord avec l'existant.

II – Parements extérieurs

- 1 – Pour les matériaux de la façade, la pierre, la brique et les maçonneries enduites sont recommandées. La brique doit être employée en complément de la pierre ou de maçonneries enduites.
- 2 – L'utilisation de bois, de matériaux innovants ou de dispositifs particuliers liés à la mise en œuvre d'une démarche environnementale est autorisée sous réserve d'une bonne composition de façade et d'une bonne insertion dans le paysage.
- 3 – Est notamment interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.).

- 
- 4 – Les maçonneries traditionnelles enduites doivent recevoir des enduits à la chaux ou au plâtre. Pour les maçonneries non traditionnelles, les enduits monocouches sont acceptés sous réserve d’être appliqués avec un aspect gratté fin.
- 5 – Les couleurs de ces matériaux doivent se rapprocher des couleurs environnantes (sable, beige, gris, pierre calcaire ou teintes similaires, ...).

III – Percements

- 1 – Dans le cas d’intervention sur des bâtis existants ou d’architecture d’accompagnement, l’ensemble des ouvertures devra respecter les proportions de la construction d’origine.
- 2 – Les menuiseries pourront être en bois ou en métal.
- 3 – Les volets roulants sont autorisés sous réserve que le coffre du volet ne soit pas visible depuis l’extérieur.

IV – Toitures

- 1 – Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- 2 – Dans le cas de toitures en tuiles, en zinc ou en ardoise, à un ou plusieurs versants, les pentes de couverture des bâtiments principaux seront au minimum de 25°.
- 3 – En cas de toiture mansart, l’angle entre la façade et le brisis devra être au maximum de 85°.
- 4 – Les modes de couvertures des constructions recommandés sont :
- Les petites tuiles plates en terre cuite de pays (44 à 85 au m²) ;
 - L’ardoise naturelle ;
 - Le zinc, le cuivre et le plomb ;
 - Les tuiles mécaniques de Beauvais.
- 5 – Les toitures terrasses, toitures terrasses végétalisées, telles que définies au glossaire, sont autorisées sur les constructions principales et les annexes.
- 6 – Les lucarnes à deux ou trois pentes, telles que définies en annexes sont autorisées. La couverture de ces lucarnes doit être réalisée avec les mêmes matériaux que le reste de la toiture. Les lucarnes traditionnelles et les ouvrages de charpenterie doivent être restaurés.
- 7 – Les châssis de toit doivent être encastrés, sans débord sur le plan de la toiture et présenter de préférence un rapport vertical (plus haut que large). Ils doivent avoir un rapport proportionné aux baies de la construction et s’inscrire dans une composition d’ensemble, en respectant notamment l’ordonnement de la façade.
- 8 – Les verrières et les ciels de toit sont autorisés.
- 9 – Les gouttières et les descentes d’eaux pluviales sont réalisées de préférence en zinc ou en cuivre.

V – Clôtures

○ Dispositions générales

- 1 – La hauteur est mesurée à partir du niveau du terrain le plus haut, pris de part et d’autre de la clôture concernée.
- 2 – Lorsque des clôtures existantes sur le terrain ou de part et d’autre du terrain ont une hauteur supérieure à la hauteur autorisée, la clôture pourra être alignée.
- 3 – Les haies vives doivent être constituées exclusivement d’essences qui respectent les prescriptions de la palette végétales figurant en annexe.

4 – Sur les terrains en pente, des murs de soutènement peuvent exister ou être nécessaires. Ils participent alors visuellement à la clôture :

- Lorsque les murs de soutènement sont d'une hauteur inférieure à 1,80 mètres, ils peuvent être complétés d'une partie pleine ne pouvant excéder au total 0,80 mètre maximum et d'un grillage dans la limite d'une hauteur totale de 1,80 mètres pour l'ensemble à partir du terrain naturel côté amont. La partie surélevée doit avoir le même aspect que la partie existante ;
- Lorsque les murs de soutènement sont d'une hauteur supérieure à 1,80 mètres, une clôture aérée est autorisée dans la limite de 1,80 mètres à partir naturel du côté amont ;
- Lorsque le mur de soutènement concerne une limite séparative, la hauteur peut être calculée à partir du terrain naturel le plus haut.

5 – Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune. Le muret bas comportera des ouvertures au ras du sol de 20 centimètres de haut et 25 centimètre de large, réparties tous les 10 mètres pour permettre le passage de la petite faune.

○ *Sur rue ou en limite de voies privées*

1 – Les clôtures peuvent se présenter sous forme :

- de dispositifs à claire-voie ou de châtaigniers joints ;
- de murets bas surmontés d'une partie à claire-voie doublée d'une haie. En ce cas :
 - la hauteur du muret ne peut pas dépasser 0,80 mètre de hauteur ;
 - 30% au maximum du linéaire de clôture peuvent être traités de façon opaque en cas de plaques festonnées ou de maçonnerie de pierre et 100% au maximum du linéaire de clôture peuvent être traités de façon opaque en cas de châtaigniers joints.

2 – Les piliers sont autorisés pour encadrer les portails et les portillons, ainsi qu'aux angles du terrain.

3 – Pour les murets bas : sont autorisés uniquement les maçonneries de pierres, les parements en matériaux naturels et les murs enduits.

Pour la partie à claire-voie de la clôture : sont autorisés uniquement les grillages tressés, les barreaudages, les barrières de bois ou d'aluminium.

Pour la partie opaque de la clôture : sont autorisés uniquement les plaques festonnées et le châtaignier joint. Le même type de maçonnerie que celle utilisée pour le muret bas peut également être employé.

Les portails et les portillons PVC sont interdits.

4 – En cas de réfection des murs pleins de qualité (maçonnerie de pierre, mur-bahut surmonté d'un barreaudage à claire-voie doublé d'une haie, murs enduits), la réfection pourra être faite à l'identique du mur d'origine, quelles qu'en soient les dimensions.

5 – La hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser 2 mètres en partie courante à partir du niveau de la voie. En cas de terrain en pente, la hauteur du point le plus haut de la clôture ne doit pas dépasser 2,5 mètres, avec un muret bas d'une hauteur limitée à 1,3 mètres au point le plus haut.

6 – La largeur et la hauteur du portail et du portillon doivent maintenir des proportions harmonieuses avec l'ensemble de la clôture et être liées à l'usage.

7 – Les clôtures doivent être implantées à l'alignement. Les portails peuvent être situés éventuellement en retrait de l'alignement afin de faciliter l'accès aux terrains dans les voies à forte circulation telles que listées dans les annexes du présent règlement.



○ *Le long des sentes*

1 – Les clôtures se présentent sous forme de dispositifs à claire voie ou de châtaigniers joints, doublés d’une haie. Les piliers sont autorisés pour encadrer les portails et les portillons, ainsi qu’aux angles du terrain.

2 – Pour les dispositifs à claire-voie, sont autorisés uniquement le grillage tressé, le barreaudage, les barrières de bois et d’aluminium

En cas de réfection des murs pleins de qualité (maçonnerie de pierre et murs enduits), la réfection pourra être faite à l’identique du mur d’origine, quelles que soient les dimensions.

Les portails et les portillons PVC sont interdits.

3 – La hauteur de l’ensemble ne doit pas dépasser 2,2 mètres en partie courante à partir du niveau de la voie. En cas de terrain en pente, la hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2,5 mètres, en tout point du terrain.

○ *En limites séparatives*

1 – Les clôtures peuvent être de même nature que les clôtures sur rue, ou en mur plein, ou simplement constituées d’un grillage. Les piliers sont autorisés pour encadrer les portails et les portillons, ainsi que les angles du terrain.

2 – Elles ne peuvent excéder une hauteur totale de 2,20 mètres en partie courante à partir du terrain naturel le plus haut. En cas de terrain en pente, la hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2,5 mètres, en tout point du terrain.

3 – En cas de réfection des murs pleins de qualité (maçonnerie de pierre, mur-bahut surmonté d’un barreaudage à claire-voie doublé d’une haie, murs enduits), la réfection pourra être faite à l’identique du mur d’origine, quelles que soient les dimensions.

○ *Dans les zones contigües aux espaces boisés classés et aux espaces verts protégés*

1 – Les clôtures peuvent se présenter sous forme :

- de dispositifs à claire-voie, de châtaigniers joints
- de murets bas d’une hauteur de 0,80 mètre de hauteur maximum, surmontés d’un grillage tressé doublé d’une haie

2 – Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune. Le muret bas comportera des ouvertures au ras du sol de 20 centimètres de haut et 25 centimètre de large, réparties tous les 10 mètres pour permettre le passage de la petite faune.

VI – Bâtiments annexes et garages

1 – Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, etc.) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal. Pour les abris de jardin, l’emploi du bois et des teintes sombres est recommandé. Les toits en bardeaux bitumineux verts et noirs sont autorisés, à condition de ne pas être visibles de l’espace public. L’emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdit en façade et en toiture.

2 – Les vérandas sont autorisées si elles s’intègrent par leurs matériaux et formes avec la construction principale. Le volume de cette extension doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe, soit en s’intégrant dans le volume principal de l’habitation ou des annexes, soit en s’y accotant à la manière d’une dépendance.

VII – Dispositifs techniques

1 – Les matériels et équipements, notamment ceux liés à l’économie et la production d’énergie, ne devront pas être visibles, si possible, du domaine public (chaudière, bloc de climatisation, panneaux solaires, ...)

- 2 – Les citernes de gaz liquéfiés ou de mazout, ainsi que les installations similaires doivent être, si possible, enterrées ou placées dans des lieux non visibles de la voie publique.
- 3 – La conception bioclimatique des constructions (nouvelles et existantes) devra prévenir l'utilisation de climatiseurs. A défaut, les éléments extérieurs des climatiseurs ne devront pas être visibles depuis l'espace public et être habillés d'un coffret technique en harmonie avec la façade.
- 4 – Les antennes, y compris les paraboles, doivent être regroupées en un seul point de toiture. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- 5 – Les antennes relais de radiotéléphonie ne sont autorisées que si elles ne nuisent pas au paysage et à l'environnement du secteur.

IX – *Clauses particulières*

Les dispositions édictées par le présent article relatives aux toitures, aux parements extérieurs, percements et dispositifs techniques pourront n'être pas imposées pour tout projet utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique...). Dans ce cas toutefois, l'intégration de la construction dans l'environnement naturel ou le paysage urbain devra être particulièrement étudiée. Elle ne devra pas porter atteinte au caractère architectural et urbain, et devra respecter la réglementation en vigueur au sein des périmètres de protection de 500 mètres des Monuments historiques.

2.2.3. Détermination des caractéristiques architecturales, éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

I – *Dispositions générales*

Tout aménagement, et en particulier la création de clôture, doit se faire dans le respect de l'environnement paysager et du caractère végétal du secteur.

II – *Espaces boisés classés*

Les espaces boisés classés figurant au plan réglementaire, sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et suivants du Code de l'urbanisme qui disposent notamment que :

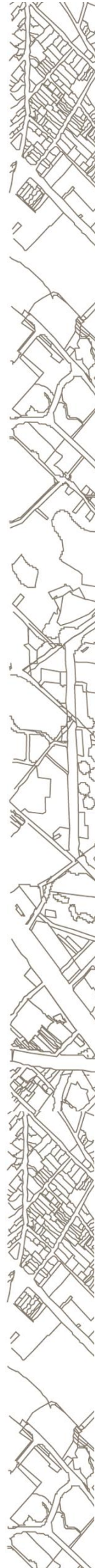
- tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit ;
- toute coupe ou abattage d'arbres est soumise à autorisation (Articles L113-2 et suivants du code de l'Urbanisme) ;
- toute demande d'autorisation de défrichement est irrecevable.

III – *Espaces boisés classés : Arbres remarquables*

- 1 – Les arbres remarquables, repérés au plan des protections patrimoniales, présentent des intérêts divers et souvent multiples : culturels, historiques, urbains, paysagers, écologiques. Ils sont à ce titre soumis aux mêmes dispositions que les espaces boisés classés, soit les articles L113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Leur liste figure en annexe.
- 2 – Le périmètre de protection des arbres remarquables correspond à la surface de projection au sol de la couronne de l'arbre, avec au minimum un cercle de 9 mètres de rayon mesuré depuis l'extérieur du tronc. Les constructions au sein de ce périmètre de protection sont interdites.

IV – *Espaces verts protégés*

- 1 – Tout abattage, taille et élagage d'arbre situé dans un périmètre d'espace vert protégé figurant au plan réglementaire, doit être soumis à déclaration préalable de la commune. La taille doit être raisonnée : elle doit prendre en compte la forme naturelle de l'arbre et sa dynamique, son mode de croissance ainsi que son état sanitaire ; elle doit permettre de préserver l'esthétique et la santé de l'arbre et d'augmenter à terme sa longévité.



2 – Les clôtures doivent être posées sans soubassement maçonné pour permettre le passage de la petite faune et peuvent être doublées d'une haie vive. Elle doit comporter des ouvertures au ras du sol de 20 centimètres de haut et 25 centimètre de large, réparties tous les 10 mètres pour permettre le passage de la petite faune.

3 – Sont autorisées uniquement et sous réserve de s'insérer dans le caractère végétal de la zone :

- les constructions annexes telles que définies au glossaire et répondant aux dispositions du règlement (emprise au sol et hauteur) ;
- la reconstruction de bâtiments à emprise égale ou avec une augmentation de 10% en cas de démolition dans la limite de l'emprise autorisée dans la zone ;
- les extensions de bâtiments régulièrement édifiés avant la date d'approbation du présent règlement dans la limite de 10% de l'emprise au sol existante et de l'emprise autorisée dans la zone ;
- l'aménagement d'accès et de desserte en cas d'impossibilité de les aménager en dehors des espaces verts protégés.

V – Vues protégées au document graphique réglementaire

Les prescriptions patrimoniales concernant les vues sont inscrites au titre 3 « *Dispositions patrimoniales* » du présent règlement.

VI – Sentes protégées au document graphique réglementaire

1 – Les dispositions suivantes s'appliquent aux sentes repérées au document graphique du présent règlement.

2 – La nature des sols devra se rapprocher au plus près de celle du sol d'origine tout en procurant un bon confort de marche et une gestion optimale des eaux de pluie (sols sablés perméables ou semi-perméables par exemple).

3 – Toutes les sentes repérées au plan des protections patrimoniales seront conservées ou remises en libre-accès et leur élargissement est interdit.

4 – Seule la circulation des piétons et des vélos est autorisée. Cette disposition ne s'applique pas aux sentes accessibles en automobile aux riverains avant l'approbation du présent règlement telles que listées dans les annexes du présent règlement.

5 – La création de nouveaux accès automobile est interdite.

VII – Éléments architecturaux protégés au document graphique réglementaire

Les prescriptions patrimoniales concernant les éléments architecturaux protégés (architecture de bourg et immeuble, grande propriété et architecture résidentielle, éléments singuliers) sont inscrites au titre 3 « *Dispositions patrimoniales* » du présent règlement.

VIII – Ensembles urbains protégés au document graphique réglementaire

Les prescriptions patrimoniales concernant les éléments urbains protégés (ensemble urbain remarquable, séquence, carrefour et angle) sont inscrites au titre 3 « *Dispositions patrimoniales* » du présent règlement.

2.2.4. Performances énergétiques

1 – Les projets participeront 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, etc. Ils ne devront pas porter atteinte au caractère architectural et urbain des éléments architecturaux protégés (architecture de bourg et immeuble, grande propriété et architecture résidentielle, éléments singuliers) et respecter les prescriptions patrimoniales inscrites au titre 3 « *Dispositions patrimoniales* » du présent règlement.

2 – Les prescriptions concernant les travaux d'isolation thermique extérieure sont inscrites au paragraphe « Majoration de volume constructible ».

- 3** – Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques ou similaires pourront être disposés au droit des murs ou en toiture de bâtiments selon les dispositions suivantes :
- Les capteurs solaires seront disposés prioritairement sur des bâtiments annexes existants ou à créer, isolés ou accolés à la construction principale ;
 - La pose de panneaux solaires sur le versant de toiture de la construction principale sera possible sous réserve de s'insérer dans la composition architecturale de la façade et de leur encastrement dans la toiture (exemple : création d'un bandeau horizontal, le long et sur tout le linéaire de l'égout de toit, de panneaux disposés verticalement ou bien installés comme mode de couverture sur la totalité de la surface de la toiture) ;
 - En cas de toitures terrasses, les panneaux solaires sont autorisés à condition de ne pas être visible depuis l'espace publics. L'acrotère pourra contribuer à leur intégration architecturale.
- 4** – Les éoliennes domestiques sont autorisées, à condition qu'elles s'inscrivent en adéquation avec les proportions et volumes des bâtiments et veillent à s'intégrer au contexte paysager du site et des vues. Les dispositifs de production d'énergie éolienne individuels ne doivent pas dépasser la hauteur maximale au faîtage de la construction de plus d'un mètre.

2.3. CHAPITRE N3 : TRAITEMENT DES ESPACES NON-BATIS

2.3.1. Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

- 1** – En application du dispositif dérogatoire prévu à 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, 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 règlement sont appréciées au regard de chaque lot issu d'un lotissement ou de chaque terrain d'assiette issu de la division en propriété ou en jouissance. Ces règles s'appliquent également en cas de division primaire prévue par l'article R.442-1 a du code de l'Urbanisme.

De même, pour assurer l'effet utile du présent règlement, l'autorité administrative compétente pourra s'opposer aux divisions foncières qui ont pour effet ou pour objet de rendre une parcelle ou construction existante non-conforme aux règles prescrites par le PLU en vigueur au jour de la division.

- 2** – Par ailleurs, lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions, ou qui sont sans effet à cet égard.
- 3** – Les espaces libres végétalisés doivent représenter au moins 80% de la superficie du terrain. Ces espaces libres végétalisés doivent être constitués à 80% minimum d'espaces végétalisés de pleine terre.
- 4** – Les espaces végétalisés de pleine terre doivent être disposés afin de constituer un volume de terre prospectable suffisant pour permettre l'implantation et la bonne croissance d'arbres dans les conditions indiquées dans les dispositions générales de l'article 2.3.2
- 5** – Les aires de stationnement, les voies de circulation et les terrasses ne peuvent être prises en compte dans les 80% d'espaces libres végétalisés.

2.3.2. Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

- 1** – En application du dispositif dérogatoire prévu à 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, 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 règlement sont appréciées au regard de chaque lot issu d'un lotissement ou de chaque terrain d'assiette issu de la division en propriété ou en jouissance. Ces règles s'appliquent également en cas de division primaire prévue par l'article R.442-1 a du code de l'Urbanisme.

De même, pour assurer l'effet utile du présent règlement, l'autorité administrative compétente pourra s'opposer aux divisions foncières qui ont pour effet ou pour objet de rendre une parcelle ou construction existante non-conforme aux règles prescrites par le PLU en vigueur au jour de la division.

- 2** – Par ailleurs, lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions, ou qui sont sans effet à cet égard.

- 3** – Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère réfléchie et soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Ils doivent être traités majoritairement en pleine terre et participer à l'accroissement de la biodiversité : le choix des essences, l'agencement des végétaux et leur densité de plantation doivent être en proportion harmonieuse avec la dimension de l'espace aménagé et la dimension de la construction, en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité.

Les points d'attention seront :

- la relation au bâti sur le terrain dont les plantations doivent constituer un accompagnement ;
- la relation aux espaces voisins afin de participer à une mise en valeur globale du paysage communal ;
- la topographie du terrain, particulièrement pour les terrains situés sur les coteaux donc très visibles depuis différents points du territoire.

- 4** – Les parties du terrain non construites et non occupées par des parcs de stationnement et accès doivent être plantées en fonction de leur superficie. Ainsi, pour la partie d'un terrain non construite et non occupée par des parcs de stationnement et accès :

- d'une superficie entre 50 et 100m² : 1 arbre de petit développement doit être planté
- d'une superficie comprise entre 100m² et 400m² : 2 arbres de petit développement ou 1 arbre de moyen développement doivent être plantés ;
- d'une superficie comprise entre 400m² et 700m² : 1 arbre de petit développement et 1 arbre de moyen développement ou 1 arbre de petit développement et 1 arbre de grand développement doivent être plantés ;
- d'une superficie comprise entre 700m² et 1 000m² : 2 arbres de petit développement, 1 arbre de moyen développement et 1 arbre de grand développement ou 2 arbres de moyen développement et 1 arbre de grand développement doivent être plantés ;
- d'une superficie supérieure à 1 000m² : 2 arbres de moyen développement et 2 arbres de grand développement ou 3 arbres de grand développement doivent être plantés.

- 5** – Pour toute nouvelle plantation d'un arbre, les règles suivantes doivent être respectées :

Type d'arbre	Force minimale de l'arbre à la plantation	Distance minimum de plantation par rapport aux limites séparatives et aux constructions déjà existantes ou projetées sur l'unité foncière
Arbre de petit développement (taille adulte de 6 à 10 mètres)	Cépées : hauteur 150/200 (hauteur en cm depuis le sol) Tiges : 14/16 (circonférence du tronc en cm mesurée à 1m du sol)	4 mètres
Arbre de moyen développement (taille adulte de 10 à 25 mètres)		6 mètres
Arbre de grand développement (taille adulte supérieure à 25 mètres)		8 mètres

6 – Les espaces libres végétalisés de pleine terre doivent avoir une dimension minimale pour permettre le développement dans le temps de la végétation et répondre aux obligations de planter. Les règles suivantes doivent être respectées :

- Dans le cas d'une haie, l'espace libre végétalisé devra justifier d'une largeur minimum de 0,60 mètres ;
- Dans le cas d'un massif arbustif, l'espace libre végétalisé devra justifier d'une largeur minimum de 1,20 mètres ;
- Dans le cas d'un arbre de petit développement, l'espace libre végétalisé devra justifier d'un rayon de 2 mètres minimum mesuré à partir de l'extérieur du tronc.
- Dans le cas d'un arbre de moyen développement, l'espace libre végétalisé devra justifier d'un rayon de 3 mètres minimum mesuré à partir de l'extérieur du tronc.
- Dans le cas d'un arbre de grand développement, l'espace libre végétalisé devra justifier d'un rayon de 4 mètres minimum mesuré à partir de l'extérieur du tronc.

7 – Les espaces libres situés à l'intérieur des marges de recul des constructions par rapport à l'alignement doivent être végétalisés à hauteur de 50% minimum de leur surface afin de contribuer à l'ambiance paysagère de la voie. En cas d'obligation fixée par le présent règlement de création de bornes de collecte des déchets enterrées dans la marge de recul, la superficie occupée par lesdites bornes n'est pas comptée comme espace libre situé à l'intérieur des marges de recul.

8 – Les éléments végétaux existants significatifs d'une unité foncière faisant l'objet d'un projet de construction ou d'aménagement doivent être maintenus et intégrés dans la composition paysagère. Les éléments végétaux existants significatifs :

- participent à l'ambiance végétale de la rue ;
- sont constitutifs d'un ensemble plus vaste que la parcelle (continuité de haie, élément de masse arborée) ;
- sont étroitement associés au bâti de la parcelle en terme d'échelle et d'ambiance.

9 – Le choix des végétaux (arbres, arbustes, herbacées) doit être adapté aux données physiques (sol, climat, ressource en eau...) et à l'ambiance du site (proximité de la forêt, secteur de parcs, cœur de ville...). Une palette végétale est proposée en annexe.

10 – Dans les espaces identifiés comme lisière de la forêt au document graphique du présent règlement, les règles en matière d'espaces libres et de plantation suivantes doivent s'appliquer :

- le choix des végétaux (arbres et arbuste) sera réalisé obligatoirement parmi les essences locales identifiées comme telles dans la palette végétale
- la disposition des sujets sera la plus naturelle possible (pas d'alignements, pas d'espacements réguliers)
- une composition multi strates (arbustes, arbrisseaux, arbres) est fortement recommandée

2.3.3. Continuités écologiques

Toute construction est interdite dans une bande de 5 mètres de largeur prise de part et d'autre de l'axe du ru des Haras et du ru du Fond des Aulnes. Ces derniers sont matérialisés sur le plan de zonage.

2.4. CHAPITRE N4 : STATIONNEMENT

2.4.1. Obligations minimales pour les véhicules motorisés

I – Dispositions générales

- 1 – Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.
- 2 – Pour les aires de stationnement de plus de 10 emplacements, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour l'évacuation des eaux pluviales avant rejet au réseau est exigée.
- 3 – Les normes de stationnement s'appliquent aux constructions neuves, à la création de logements, au changement de destination et à l'extension de locaux commerciaux ou d'activités.
- 4 – La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
- 5 – Le nombre de place de stationnement sera arrondi à l'unité supérieure.
- 6 – Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata.
- 7 – En cas de division de terrains bâtis, les dispositions du présent article sont applicables au terrain faisant l'objet de la division comme à celui ou ceux issus de la division.
- 8 – Pour les aires de stationnement de plus de 6 places, au moins 75% des places de stationnement doivent être intégrées à la construction. Cette règle ne s'applique pas en cas de changement de destination de la construction.

II – Caractéristiques techniques des places de stationnement

- 1 – Les places de stationnement doivent être réalisées dans le respect des règlements et normes en vigueur.
- 2 – Les places de stationnement pour véhicules légers doivent être facilement accessibles et respecter les caractéristiques suivantes :
 - Longueur : 5 mètres minimum ;
 - Largeur : 2,5 mètres minimum ;

Cette surface correspond à une place effective, et n'intègre pas tous les espaces nécessaires aux manœuvres et à la circulation des véhicules. Au droit des places de stationnement extérieures comme souterraines, ces espaces de circulation doivent être d'une largeur supérieure ou égale à 5 mètres.

- 3 – Les emplacements pour les deux-roues non motorisés, doivent être compatibles avec la législation en vigueur. Ce point est développé dans le 2.4.2.

III – Normes pour les constructions neuves

Afin d'assurer, en dehors des voies et emprises publiques, le stationnement des véhicules, il est exigé un stationnement adapté aux besoins des constructions et installations.

3. Sous-section N3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés

3.1. CHAPITRE N1 : TRACE ET CARACTERISTIQUES DES VOIES DE CIRCULATION A CONSERVER, A MODIFIER OU A CREER

Non règlementé.

3.2. CHAPITRE N2 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES ET RESEAUX

3.2.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I – Accès

Pour être constructible, tout terrain doit comporter un accès automobile, direct (porche, portail) ou indirect (voie d'accès) à une voie de desserte, c'est-à-dire à une voie carrossable publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeuble dont l'édification est demandée. Les dimensions, formes et caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte de sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et enlèvement des ordures ménagères.

II – Voirie

1 – Les dimensions, formes et caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte de sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et enlèvement des ordures ménagères. Les voies nouvelles de desserte devront notamment :

- Avoir une emprise égale ou supérieure à 3,50 m
- Si elles sont en impasse, être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le fonctionnement normal des services publics, notamment le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de collecte des déchets.
- Être dimensionnées pour répondre aux besoins propres de l'opération sans surdimensionnement.

2 – Les voies de desserte existantes et les voies d'accès doivent présenter une emprise égale ou supérieure à 3,50 m. En ce qui concerne les terrains existants comportant une construction de plus de 40 m² de surface de plancher avant l'approbation du présent règlement, ce minimum est ramené à 2,50 m.

3.2.2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

I – Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public par des canalisations souterraines est obligatoire pour toute construction existante ou nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

II – Assainissement

1 – Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire. Le raccordement de la construction devra se faire sur un mode séparatif quelle que soit la nature du réseau (unitaire ou séparatif).

2 – Les prescriptions des règlements d'assainissement de la communauté d'agglomération Plaine Vallée et du SIARE s'imposent en ce qui concerne les réseaux communautaires et syndicaux. Ces règlements sont annexés au présent PLU.

III – Collecte des déchets

Pour toute construction principale, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de tri

sélectif. L'intégration au corps du bâtiment, ou tout du moins, dans les éléments de clôture, sera à privilégier.

IV – Connexions numériques

Conformément au Code de la Construction et de l'Habitation, le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs à usage professionnel, de logement collectif ou mixte est obligatoire.

3.2.3. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communication électroniques

- 1** – Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement connectée au réseau public d'électricité.
- 2** – L'enfouissement des réseaux électrique, téléphonique et de câblage est obligatoire à chaque fois que les conditions techniques le permettent, en concertation avec les organismes publics concernés.

3.3. CHAPITRE N3 : EMBLEMES RESERVES, SERVITUDES ET PERIMETRES D'ATTENTE D'UN PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL

3.3.1. Emplacements réservés et localisation

Les emplacements réservés sont figurés sur le document graphique par une trame spécifique. Les constructions sont interdites sur les emplacements réservés, à l'exception du cas prévu par l'article L423-1 du Code de l'Urbanisme, et à l'exception de la destination pour laquelle ils ont été délimités.

Dans le cas où un terrain est concerné par une localisation pour une voie à créer, ou pour la création d'un ou plusieurs équipements publics ou d'intérêt collectif, les constructions doivent être conçues en prenant en compte ces localisations.

3.3.2. Servitudes d'Utilité Publique

Dans les secteurs soumis à des servitudes et périmètres particuliers délimités en annexe du PLU (cf. annexe du dossier de PLU), les demandes d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être soumises à des prescriptions particulières, conformément aux dispositions en vigueur.

3.3.1. Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global

Non réglementé.

TITRE 3 – Dispositions patrimoniales



1. PREAMBULE

Les dispositions patrimoniales du règlement du PLU sont divisées en quatre catégories, elles-mêmes divisées en sous-catégories, qui disposent chacune de leurs règles propres.

Chaque élément patrimonial (construction, ensemble urbaine, etc.) repéré fait l'objet :

- D'un repérage sur le document graphique réglementaire général et sur le document graphique spécifique aux prescriptions patrimoniales ;
- De règles générales, et le cas échéant, spécifiques, détaillées dans le présent règlement.

Le détail des éléments repérés et de leurs caractéristiques sont par ailleurs proposés sous forme de tableaux en annexe du règlement.

Le titre III du présent règlement définit donc les prescriptions réglementaires qui s'appliquent aux éléments patrimoniaux repérés, en fonction des catégories et sous-catégories :

- Prescriptions pour les **éléments architecturaux** :
 - o *Architecture de bourg et d'immeuble* : les prescriptions sont définies pour l'ensemble des constructions repérées au document graphique réglementaire comme appartenant à « l'architecture de bourg ou d'immeuble ».
 - o *Grande propriété et architecture résidentielle* : les prescriptions sont définies pour l'ensemble des constructions repérées au document graphique réglementaire comme appartenant au type « Grande propriété et architecture résidentielle ».
 - o *Élément singulier* : le présent règlement définit des prescriptions communes à l'ensemble des éléments singuliers repérés au document graphique réglementaire. Pour leur application, il conviendra de se référer également à l'annexe du règlement, qui propose un détail des caractéristiques de chaque élément repéré, et identifie des objectifs de préservation personnalisés.
- Prescriptions pour les **ensembles urbains** :
 - o *Ensemble constitué exceptionnel* : le présent règlement définit des prescriptions communes à l'ensemble des ensembles constitués exceptionnels repérés au document graphique réglementaire. Pour leur application, il conviendra de se référer également à l'annexe du règlement, qui propose un détail des caractéristiques de chaque ensemble constitué exceptionnel, et identifie des objectifs de préservation personnalisés.
 - o *Séquence* : les prescriptions sont définies pour l'ensemble des séquences repérées au document graphique réglementaire.
 - o *Carrefour et angle remarquable* : les prescriptions sont définies pour l'ensemble des carrefours et angles remarquables repérés au document graphique réglementaire.
- Prescriptions pour le **petit patrimoine** : le présent règlement définit des prescriptions pour l'ensemble des éléments repérés au document graphique réglementaire comme appartenant au « petit patrimoine » de Montmorency.
- Prescriptions pour les **vues** : le présent règlement définit des prescriptions pour chacune des vues identifiées sur le document graphique réglementaire. L'annexe du règlement détaille les qualités de chacune de ces vues et l'illustre d'une photographie.

2. Prescriptions pour les éléments architecturaux

2.1. ARCHITECTURE DE BOURG ET IMMEUBLE

Prescriptions urbaines

- Conservation de la trame parcellaire.
- Implantation à l'alignement et entre mitoyens.
- Faîtage parallèle à la voie.
- Conservation ou restitution des murs de clôture ou de soutènement en moellons qui assurent la continuité urbaine.
- Conservation des devantures commerciales d'origine ou plus tardives présentant une qualité architecturale.
- Conservation des sinuosités et de la topographie du site.

Prescriptions architecturales

- Préservation de la volumétrie simple et des gabarits plus importants.
- Préservation des percements existants :
 - pour l'architecture de bourg, les nouveaux percements seront conçus selon la logique de la façade - sans recherche absolue d'ordonnancement ;
 - pour les immeubles, les nouveaux percements seront conçus selon la logique ordonnancée de la façade.
- Conservation des couvertures en petites tuiles plates. Lucarnes jacobines ou à capucine.
- Conservation des parements d'origine : enduits plâtre et chaux, pierre de taille, briques, parements mixtes...
- Conservation des modénatures et des décors d'origine.

Conditions d'évolutions

- La démolition, en partie ou en totalité, du bâti est interdite sauf s'il représente un péril ou un danger.
- Les surélévations ne seront admises qu'en cas de différences de niveau entre la construction considérée et les constructions avoisinantes, mitoyennes ou non - elles seront conçues en harmonie avec le bâti existant.
- Les extensions sont possibles à condition qu'elles ne portent pas atteinte à l'architecture originelle et à sa qualité architecturale. Elles devront être en cohérence avec les gabarits et volumes existants, soit par une inscription dans la continuité de l'architecture existante, soit par l'affirmation d'une architecture plus contemporaine cohérente avec le vocabulaire en présence.
- Seront admis tous matériaux à condition que ceux-ci soient de qualité et s'harmonisent avec les matériaux de la construction principale.
- Les fenêtres de toit seront autorisées à condition d'être disposées en cohérence et en harmonie avec le dessin de la façade, et intégrées sans saillie dans le pan de la couverture.

Capacité à recevoir des dispositifs destinés aux énergies renouvelables

- L'isolation thermique par l'extérieur ne sera autorisée qu'à condition de retrouver le dessin et la nature de la finition de la façade d'origine.
- La pose d'éléments solaires ou photovoltaïques est autorisée sur les versants des toitures non visibles du domaine public, vue proche ou vue lointaine. Ils devront être intégrés dans le pan de la couverture et leur dessin devra être composé en fonction du dessin de la façade.
- Les éoliennes domestiques ne sont pas autorisées.

2.2. GRANDE PROPRIETE ET ARCHITECTURE RESIDENTIELLE

Prescriptions urbaines et paysagères

- Conservation de l'ensemble des éléments constituant la propriété : la demeure principale, les communs, les serres, les belvédères et folies, et le vaste parc d'agrément.
- Préservation de l'écrin végétal autour de la demeure ou la villa
- Conservation du retrait par rapport à la voirie libérant un jardin de frontage s'il est existant
- Préservation du dessin des jardins lorsque celui-ci met en scène le bâti ou est organisé en fonction du bâti.
- Préservation des éléments particuliers tels que pièces d'eau, fontaines, source, massif boisé, allées ...
- Conservation ou restitution des clôtures de qualité composées de hauts murs en pierre ou bien d'un mur-bahut surmonté d'un barreaudage à claire-voie doublé par des haies.
- Préservation des portails d'origine.
- Conservation des sinuosités et de la topographie du site.

Prescriptions architecturales

- Préservation de la volumétrie et des gabarits d'origine.
- Préservation des couronnements d'origine aux formes complexes.
- Conservation des percements existants - les nouveaux percements seront conçus selon la logique de la façade.
- Conservation du matériau de couverture d'origine.
- Conservation des jeux de parements d'origine - brique et meulière, meulière et enduit...
- Conservation des modénatures et des décors d'origine.
- Conservation de la polychromie et des jeux de matériaux d'origine.

Conditions d'évolutions

- La démolition, en partie ou en totalité, du bâti est interdite sauf s'il représente un péril ou un danger.
- Les surélévations ne seront pas admises.
- Les extensions sont possibles à condition qu'elles ne portent pas atteinte à l'architecture originelle et à sa qualité architecturale. Elles devront être cohérentes avec l'architecture du bâtiment. Seront admis tous matériaux à condition que ceux-ci soient de qualité et s'harmonisent avec les matériaux de la construction principale.
- Les fenêtres de toit seront autorisées à condition d'être disposées en cohérence et en harmonie avec le dessin de la façade, et intégrées sans saillie dans le pan de la couverture.

Capacité à recevoir des dispositifs destinés aux énergies renouvelables

- L'isolation thermique par l'extérieur ne sera pas autorisée.
- La pose d'éléments solaires ou photovoltaïques est autorisée sur les versants des toitures non visibles du domaine public, vue proche ou vue lointaine. Ils devront être intégrés dans le pan de la couverture et leur dessin devra être composé en fonction du dessin de la façade.
- Les éoliennes domestiques ne sont pas autorisées.

2.3. ÉLÉMENT SINGULIER

Prescriptions urbaines et paysagères

- Conservation de l'ensemble des éléments constituant l'élément repéré : la demeure principale, les communs, les serres, les belvédères et folies, le jardin, la clôture....
- Préservation de l'écrin végétal lorsque celui-ci met en scène le bâti ou l'élément singulier.
- Préservation du dessin des jardins lorsque celui-ci met en scène le bâti ou est organisé en fonction du bâti.
- Préservation des éléments particuliers tels que pièces d'eau, fontaines, source, massif boisé, allées ...
- Conservation ou restitution des clôtures de qualité composées de hauts murs en pierre ou bien d'un mur-bahut surmonté d'un barreaudage à claire-voie doublé par des haies.
- Préservation des portails d'origine.
- Conservation des sinuosités et de la topographie du site.
- Conservation ou restitution des éléments créant la singularité de l'élément repéré : mise en scène du bâti, du végétal ...

Prescriptions architecturales

- Préservation de la volumétrie et des gabarits d'origine.
- Préservation des couronnements d'origine aux formes complexes.
- Conservation des percements existants - les nouveaux percements seront conçus selon la logique de la façade.
- Conservation du matériau de couverture d'origine.
- Conservation des jeux de parements d'origine - brique et meulière, meulière et enduit...
- Conservation des modénatures et des décors d'origine.
- Conservation de la polychromie et des jeux de matériaux d'origine.
- Conservation ou restitution des éléments créant la singularité de l'élément repéré : architecture ou élément d'architecture, décors, polychromie....

Conditions d'évolutions

- La démolition, en partie ou en totalité, du bâti est interdite sauf s'il représente un péril ou un danger.
- Les surélévations ne seront pas admises.
- Les extensions sont possibles à condition qu'elles ne portent pas atteinte à l'architecture originelle et à sa qualité architecturale. Elles devront être cohérentes avec l'architecture du bâtiment. Seront admis tous matériaux à condition que ceux-ci soient de qualité et s'harmonisent avec les matériaux de la construction principale.
- Les fenêtres de toit seront autorisées à condition d'être disposées en cohérence et en harmonie avec le dessin de la façade, et intégrées sans saillie dans le pan de la couverture.
- Lorsque la construction présente un vocabulaire d'architecture contemporaine, les prescriptions architecturales pourront être adaptées pour permettre une évolution de la construction dans le respect de son vocabulaire d'origine.

Capacité à recevoir des dispositifs destinés aux énergies renouvelables

- L'isolation thermique par l'extérieur ne sera pas autorisée.
- La pose d'éléments solaires ou photovoltaïques est autorisée sur les versants des toitures non visibles du domaine public, vue proche ou vue lointaine. Ils devront être intégrés dans le pan de la couverture et leur dessin devra être composé en fonction du dessin de la façade.
- Les éoliennes domestiques ne sont pas autorisées.

3. Prescriptions pour les ensembles urbains

3.1. ENSEMBLE CONSTITUE EXCEPTIONNEL

Prescriptions urbaines et paysagères

- Conservation de l'ensemble des éléments constituant le « secteur constitué » : les villas, les communs, les clôtures, les portails, les jardins, les écrins végétaux, les masses boisées, les allées, les arbres structurants, les éléments singuliers, tels que belvédères, tours, revêtements de sol naturels.
- Conservation ou restitution des clôtures de qualité composées de hauts murs en pierre ou bien d'un mur-bahut surmonté d'un barreaudage à claire-voie doublé par des haies.
- Conservation des sinuosités et de la topographie du site.
- Conservation ou restitution des éléments contribuant à l'ensemble : la mise en scène de la végétation, la similarité des clôtures, les allées, les arbres structurants, les massifs boisés, la disposition des constructions ...

Prescriptions architecturales pour les constructions existantes

- Préservation de la volumétrie et des gabarits d'origine.
- Préservation des couronnements d'origine aux formes complexes.
- Conservation des percements existants - les nouveaux percements seront conçus selon la logique de la façade.
- Conservation du matériau de couverture d'origine.
- Conservation des jeux de parements d'origine - brique et meulière, meulière et enduit...
- Conservation des modénatures et des décors d'origine.
- Conservation de la polychromie et des jeux de matériaux d'origine.

Conditions d'évolutions

- La démolition, en partie ou en totalité, du bâti est interdite sauf s'il représente un péril ou un danger.
- Les constructions neuves sur un terrain libre de construction sont autorisées à condition de s'inscrire dans une recherche de vocabulaire de l'architecture contemporaine. L'implantation des constructions devra se faire dans le respect des prescriptions urbaines et paysagères de l'ensemble constitué exceptionnel.
- Les surélévations ne seront pas admises.
- Les extensions sont possibles à condition qu'elles ne portent pas atteinte à l'architecture originelle et à la qualité architecturale de l'ensemble. Elles devront être cohérentes avec l'architecture du bâtiment et de l'ensemble constitué exceptionnel. Seront admis tous matériaux à condition que ceux-ci soient de qualité et s'harmonisent avec les matériaux de la construction principale.
- Les fenêtres de toit seront autorisées à condition d'être disposées en cohérence et en harmonie avec le dessin de la façade, et intégrées sans saillie dans le pan de la couverture.

Capacité à recevoir des dispositifs destinés aux énergies renouvelables

- L'isolation thermique par l'extérieur ne sera pas autorisée.
- La pose d'éléments solaires ou photovoltaïques est autorisée sur les versants des toitures non visibles du domaine public, vue proche ou vue lointaine. Ils devront être intégrés dans le pan de la couverture et leur dessin devra être composé en fonction du dessin de la façade.
- Les éoliennes domestiques ne sont pas autorisées.

3.2. SEQUENCE

Prescriptions urbaines et paysagères

- Conservation de l'ensemble des éléments constituant la séquence remarquable ou singulière à l'échelle de la rue : les villas, les communs, les clôtures, les portails, les jardins, les écrans végétaux, les masses boisées, les allées, les arbres structurants.
- Conservation ou restitution des clôtures de qualité composées de hauts murs en pierre ou bien d'un mur-bahut surmonté d'un barreaudage à claire-voie doublé par des haies.
- Conservation des sinuosités et de la topographie du site.
- Conservation ou restitution des éléments créant « l'effet de collection » de la séquence : effet de gémellité ou de miroir par l'architecture, la polychromie, les parements, la mise en scène de la végétation, la similarité des clôtures ...

Prescriptions architecturales

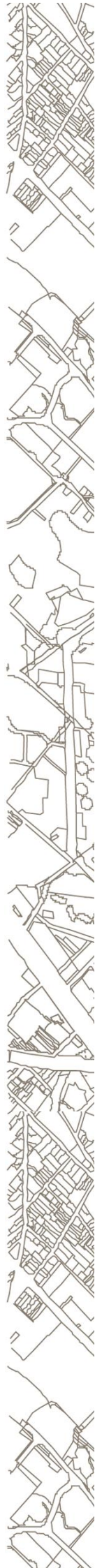
- Préservation de la volumétrie et des gabarits d'origine.
- Préservation des couronnements d'origine aux formes complexes.
- Conservation des percements existants - les nouveaux percements seront conçus selon la logique de la façade.
- Conservation du matériau de couverture d'origine.
- Conservation des jeux de parements d'origine - brique et meulière, meulière et enduit...
- Conservation des modénatures et des décors d'origine.
- Conservation de la polychromie et des jeux de matériaux d'origine.

Conditions d'évolutions

- La démolition des constructions qui ne font pas l'objet d'un repérage architectural est autorisée. Les constructions neuves devront respecter les prescriptions urbaines et architecturales de la séquence.
- Les surélévations ne seront pas admises.
- Les extensions sont possibles à condition qu'elles ne portent pas atteinte à l'architecture originelle et à la qualité architecturale de l'ensemble. Elles devront être cohérentes avec l'architecture du bâtiment et de la séquence. Seront admis tous matériaux à condition que ceux-ci soient de qualité et s'harmonisent avec les matériaux de la construction principale.
- Les fenêtres de toit seront autorisées à condition d'être disposées en cohérence et en harmonie avec le dessin de la façade, et intégrées sans saillie dans le pan de la couverture.
- Lorsque la construction présente un vocabulaire d'architecture contemporaine, les prescriptions architecturales pourront être adaptées pour permettre une évolution de la construction dans le respect de son vocabulaire d'origine.
- Les extensions ou démolitions de constructions annexes, non visibles depuis la rue et n'altérant pas la cohérence de la séquence depuis la rue, sont autorisées.

Capacité à recevoir des dispositifs destinés aux énergies renouvelables

- L'isolation thermique par l'extérieur ne sera pas autorisée.
- La pose d'éléments solaires ou photovoltaïques est autorisée sur les versants des toitures non visibles du domaine public, vue proche ou vue lointaine. Ils devront être intégrés dans le pan de la couverture et leur dessin devra être composé en fonction du dessin de la façade.
- Les éoliennes domestiques ne sont pas autorisées.



3.3. CARREFOUR ET ANGLE REMARQUABLE OU SINGULIER

Prescriptions urbaines et paysagères

- Conservation de l'ensemble des éléments constituant le carrefour ou l'angle repéré : les villas, les immeubles, les clôtures, les portails, les jardins, les écrans végétaux, les masses boisées, les arbres structurants.
- Conservation ou restitution des clôtures de qualité composées de hauts murs en pierre ou bien d'un mur-bahut surmonté d'un barreaudage à claire-voie doublé par des haies.
- Conservation des sinuosités et de la topographie du site.
- Conservation ou restitution des éléments créant la scénographie singulière du carrefour : mise en scène du bâti, du végétal, éléments de décors ou de polychromie....

Prescriptions architecturales

- Préservation de la volumétrie et des gabarits d'origine.
- Préservation des couronnements d'origines.
- Conservation des percements existants - les nouveaux percements seront conçus selon la logique de la façade.
- Conservation du matériau de couverture d'origine.
- Conservation des jeux de parements d'origine - brique et meulière, meulière et enduit...
- Conservation des modénatures et des décors d'origine.
- Conservation de la polychromie et des jeux de matériaux d'origine.

Conditions d'évolutions

- La démolition des constructions qui ne font pas l'objet d'un repérage architectural est autorisée. Les constructions neuves devront respecter les prescriptions urbaines et architecturales du carrefour ou de l'angle.
- Les surélévations ne seront pas admises.
- Les extensions sont possibles à condition qu'elles ne portent pas atteinte à l'architecture originelle et à la qualité architecturale de l'ensemble. Elles devront être cohérentes avec l'architecture du bâtiment et du carrefour ou de l'angle. Seront admis tous matériaux à condition que ceux-ci soient de qualité et s'harmonisent avec les matériaux de la construction principale.
- Les fenêtres de toit seront autorisées à condition d'être disposées en cohérence et en harmonie avec le dessin de la façade, et intégrées sans saillie dans le pan de la couverture.
- Lorsque la construction présente un vocabulaire d'architecture contemporaine, les prescriptions architecturales pourront être adaptées pour permettre une évolution de la construction dans le respect de son vocabulaire d'origine.

Capacité à recevoir des dispositifs destinés aux énergies renouvelables

- L'isolation thermique par l'extérieur ne sera pas autorisée.
- La pose d'éléments solaires ou photovoltaïques est autorisée sur les versants des toitures non visibles du domaine public, vue proche ou vue lointaine. Ils devront être intégrés dans le pan de la couverture et leur dessin devra être composé en fonction du dessin de la façade.
- Les éoliennes domestiques ne sont pas autorisées.

4. Prescriptions pour le petit patrimoine

Les éléments de petit patrimoine repérés au document graphique réglementaire au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme sont à protéger et à mettre en valeur :

- toute intervention sur ces éléments est soumise à une autorisation d'urbanisme ;
- ils ne pourront être démolis, en partie ou en totalité, sauf s'ils représentent un péril ou un danger ;
- toute intervention devra veiller à respecter l'intégrité, l'architecture et les matériaux d'origine de l'élément.

5. Prescription pour les vues

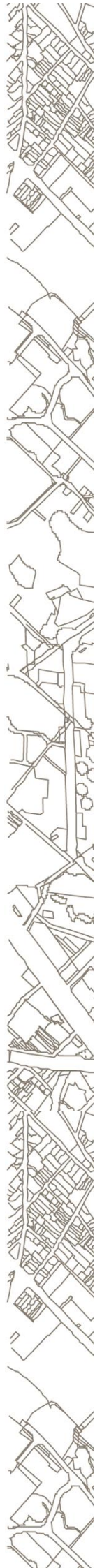
Les vues sont indiquées au document graphique réglementaire du PLU.

Les fiches complètes, exposant notamment le détail de la qualité de la vue, les orientations, les informations topographiques, une photographie... sont proposées en annexe du règlement.

N° de la vue protégée	Prescription
V1	• Contenir la végétation latérale pour maintenir la vue la plus large possible. • Conserver non bâtis les terrains au premier plan (réservoirs).
V2	• Limiter la hauteur des constructions au premier plan. • Supprimer la végétation le long du garde-corps et sur le talus en contrebas pour amplifier le ressenti du surplomb.
V3	• Limiter la hauteur des constructions. • Limiter/supprimer la végétation arborée pour maintenir la vue la plus ouverte possible en toutes saisons.
V4	• Conserver le rapport d'échelle entre la collégiale et les constructions (limiter hauteur et volume). • Limiter la végétation des plans intermédiaires pour maintenir la vue ouverte sur les lointains et la collégiale.
V5	• Maintenir le cadrage arboré et la vue dégagée sur l'horizon lointain.
V6	• Maintenir la ligne arborée en premier plan et la vue dégagée sur l'horizon.
V7	• Maintenir le cadrage arboré et la vue sur l'horizon lointain.
V8	• Maintenir la vue sur l'horizon lointain et l'ensemble vue/bâti/végétation.
V9	• Maintenir le cadrage constitué des murs et des arbres et la vue sur l'horizon lointain.
V10	• Limiter la végétation pour conserver la vue sur les lointains la plus ouverte possible.
V11	• Limiter la végétation pour conserver la vue la plus ouverte possible.
V12	• Maintenir la vue sur l'horizon lointain.
V13	• Maintenir la vue sur l'horizon lointain.
V14	• Maintenir la vue sur l'horizon lointain.
V15	• Limiter la végétation au débouché sur le carrefour pour maintenir la vue sur l'horizon lointain.
V16	• Conserver la visibilité sur l'horizon boisé.
V17	• Conserver la visibilité sur l'horizon lointain. • Limiter la hauteur des constructions.
V18	• Conserver la visibilité sur l'horizon lointain. • Pas de surélévation de l'habitation en bas de la rue.
V19	• Conserver la visibilité sur l'horizon lointain. • Pas de surélévation des habitations en bas de la rue. • Conserver le cadrage par les murs maçonnés et la végétation.

V20	• Conserver la visibilité directe sur la lisière forestière en fond de perspective.
V21	• Conserver la visibilité directe sur la lisière forestière en fond de perspective et sur la continuité de l'horizon forestier (rehaussement du bâti possible mais limité).
V22	• Conserver la visibilité directe sur la lisière forestière en fond de perspective et sur la continuité de l'horizon forestier (rehaussement du bâti possible mais limité).
V23	• Conserver la visibilité sur le massif forestier et le cadrage par l'alignement des façades.
V24	• Préserver la continuité arborée depuis la mare aux Champeaux jusqu'à la forêt.
V25	• Préserver la visibilité sur le versant arboré du vallon des Haras et l'ensemble constitué bâti/clôtures/végétation.
V26	• Préserver la visibilité sur le versant arboré du vallon des Haras et le cadre constitué des clôtures et de la végétation.
V27	• Préserver l'ouverture visuelle sur le coteau, déjà affaiblie par une construction en cours.
V28	• Préserver l'ouverture large sur le coteau et le fond du vallon ainsi que le cadrage végétal.
V29	• Préserver l'ouverture sur le coteau et la continuité de la ligne de crête (limiter la hauteur des constructions).
V30	• Conserver le cadrage par l'alignement des façades. • Préserver la perception du parc arboré. • Limiter la hauteur des constructions en pied de pente.
V31	• Conserver le cadrage par le bâti de part et d'autre de la rue. • Conserver la vue ouverte du le coteau (pas de construction le long de la rue Notre-Dame).
V32	• Maintenir la visibilité sur l'horizon arboré et les éléments du cadre : clôtures/bâti/végétation.
V33	• Maintenir la visibilité sur la continuité de l'horizon arboré. • Limiter la hauteur des constructions au pied de la pente.
V34	• Ne pas obstruer la vue sur le coteau par une construction ou un rehaussement de l'existant en pied de pente.
V35	• Conserver la continuité des clôtures et de la végétation.
V36	• Conserver la visibilité sur le centre-ville et le cadrage arboré.
V37	• Conserver la visibilité sur le centre-ville.
V38	• Conserver la visibilité sur la collégiale et le cadrage arboré.
V38a	• Limiter les hauteurs des constructions. • Maintenir une masse arborée devant la collégiale toute en limitant sa hauteur en dessous du faitage.
V39	• Conserver le fond de perspective arboré et la perception de l'horizon boisé.
V40	• Conserver la visibilité sur l'horizon de plein ciel et le cadrage constitué par l'alignement du bâti (murs, habitations).
V41	• Conserver la visibilité sur l'horizon de plein ciel et le cadrage constitué par l'alignement du bâti (murs, habitations).
V42	• Conserver la visibilité sur l'horizon de plein ciel et le cadrage constitué par les clôtures et la végétation.

GLOSSAIRE



Les définitions données ci-après, visent à faciliter la compréhension du règlement, à attirer l'attention sur l'existence éventuelle d'une réglementation spécifique, ou encore, à préciser le contenu d'un concept utilisé par les auteurs du Plan Local d'Urbanisme.

ABRI DE JARDIN

Construction annexe destinée à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité, au stockage de matériaux, outils mobilier servant à l'entretien ou à l'usage du jardin.

ALIGNEMENT

Limite entre une propriété privée et une voie publique ou privée ouverte à la circulation. Elle correspond généralement à la ligne d'implantation des clôtures sur rue.

ALIGNEMENT SPECIFIQUE

Le long de certains axes des alignements spécifiques sont inscrits au plan de zonage. Ces alignements ne correspondent pas à la limite de propriété mais dans l'application du règlement, ils s'y substituent.

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.

L'annexe est un bâtiment destiné, à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité, au stockage de matériaux, stationnement des véhicules, stockage des ordures ménagères ou tout autre affectation de ce type, venant en complément d'un bâtiment à usage principal d'habitation et d'agrément.

ATTIQUE

Niveau supérieur d'une construction en retrait de la façade, dont la surface ne peut excéder 70% de la surface de l'étage courant le plus important.

BAIES

Constitue une baie toute ouverture dans un mur (fenêtre, porte, etc.).

BARDAGE

Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.

BATIMENT

Un bâtiment est une construction couverte et close.

CEPEE

Forme d'arbre à plusieurs troncs partant d'une même souche au ras du sol.

CHATAIGNIER JOINT

Le châtaignier joint est une barrière, de type « ganivelle », formée par l'assemblage de piquets, ou semi-piquets, en châtaignier, séparés les uns des autres par un espace dont la largeur détermine la perméabilité de la barrière, et assemblées par des cours de fils de fer.

CHANGEMENT DE DESTINATION

Il y a changement de destination lorsqu'un bâtiment existant ou une partie de bâtiment existant passe d'une catégorie ou sous-catégorie de destinations définies à l'article R151-28 du Code de l'urbanisme à une autre de ces destinations ou sous-destinations. Voir définition « Destination d'une construction ».

COMBLES

Constitue un niveau sous combles, le niveau supérieur d'une construction aménagé dans l'espace charpente du bâtiment, dont la surface de plancher ne peut excéder 70 % de la surface de l'étage courant le plus important.

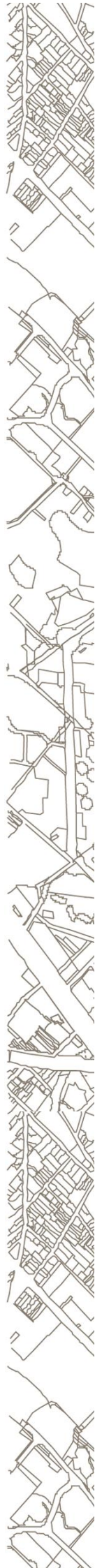
CONSTRUCTION

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.

DESTINATION D'UNE CONSTRUCTION

La destination est l'utilisation d'un immeuble en vue de laquelle il a été construit ou acquis (habitation, bureaux, commerce...).

Le tableau ci-dessous expose la liste des destinations possibles définie par l'article R151-27 du Code de l'urbanisme ainsi que les sous-destinations possibles est définie par l'article R151-28 du Code de l'urbanisme.

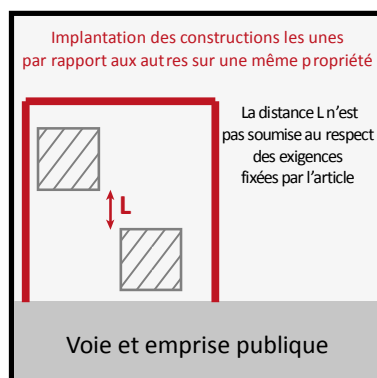
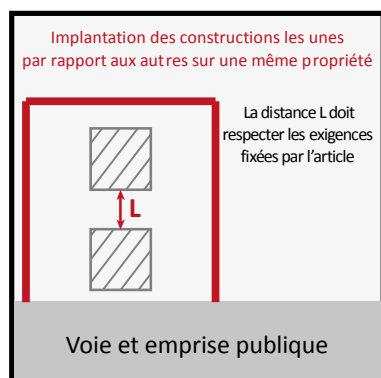


DESTINATIONS (R151-27 code de l'urbanisme)	SOUS-DESTINATIONS (R151-28 code de l'urbanisme)	DEFINITIONS
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale
	Exploitation forestière	Constructions et entrepôts
Habitation	Logement	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages (comprenant notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs).
	Hébergement	Constructions destinées à l'hébergement principalement à vocation sociale, logeant un public spécifique avec des prestations de service
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services
	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
	Activités de services 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
	Hébergement hôtelier et touristique	Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial
	Cinéma	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. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public (comprenant notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public)
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle (comprenant notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie)
	Établissement d'enseignement de santé et d'action sociale	Équipements d'intérêts collectifs destinées à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Salles d'art et de spectacles	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif
	Équipements sportifs	Équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive
	Autres équipements recevant du public	Équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics »
	Industrie	Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie (comprenant notamment les activités de transformation, de production, de construction ou de réparation)
	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 primaires, secondaire et tertiaires
	Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant

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.



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.

EGOUT DU TOIT

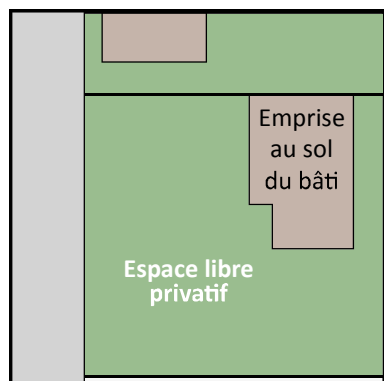
Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie. La gouttière du toit constitue son égout.

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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.

ESPACE LIBRE

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions. Ces espaces nécessitent un traitement paysager composé d'aménagements végétaux et/ou minéraux.



ESPACE VEGETALISE

Désigne un espace laissé libre de toute construction en surface et naturelle (planté ou engazonné). Le PLU impose un minimum d'espaces végétalisés exprimé en pourcentage de la surface de l'unité foncière.

ESPACE VEGETALISE DE PLEINE TERRE

Est considéré comme un espace végétalisé en pleine terre toute surface non réservée au stationnement et à ses circulations permettant une infiltration naturelle des eaux pluviales. Le jardin en pleine terre n'est ni bâti, ni occupé par une installation maçonnée en surface et/ou en sous-sol, ni recouvert d'un revêtement imperméable.

EXTENSION

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

FAÇADE

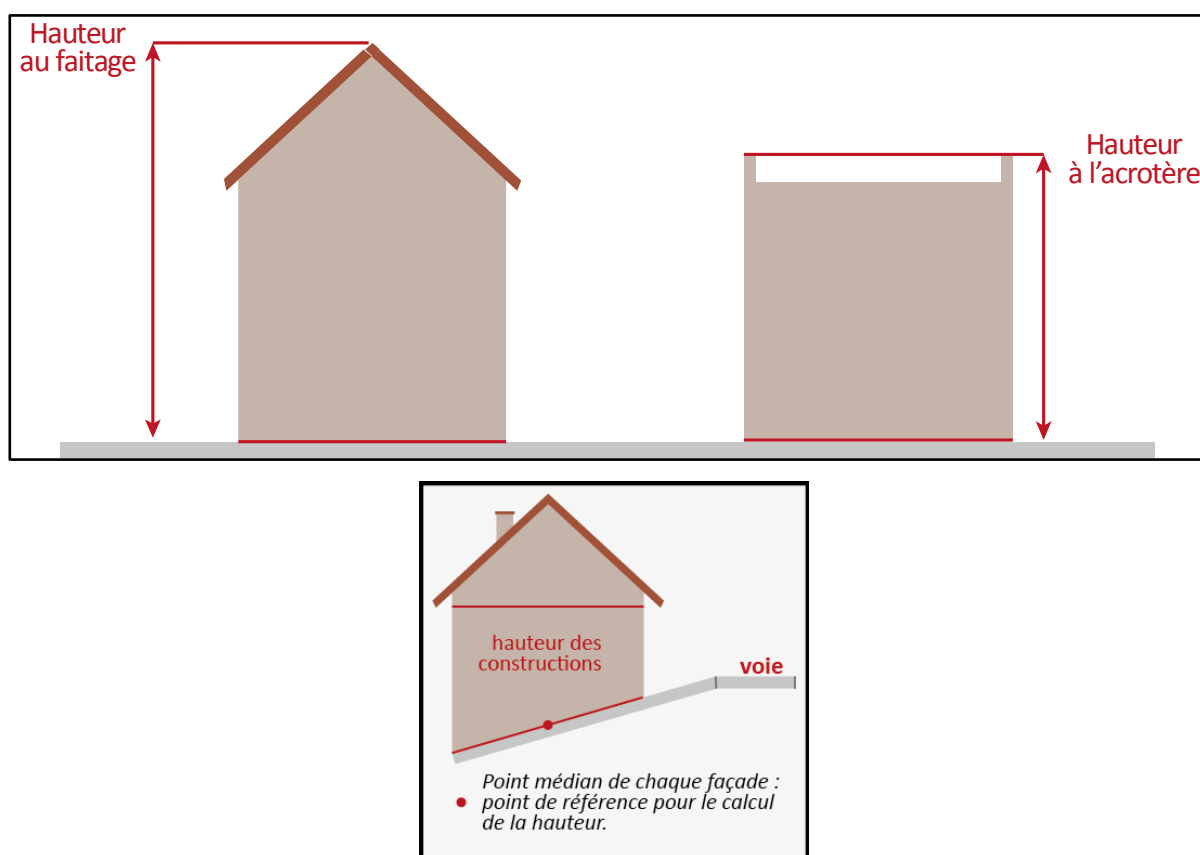
Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

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 sauf disposition contraire figuré dans le règlement des zones du PLU.

Faîtage : La hauteur au faîtage du toit de la construction est la mesure verticale prise, entre le terrain naturel avant travaux ou le sol après travaux en cas de terrassement en déblai et le sommet du bâtiment au droit de celui-ci.

Acrotère : la hauteur à l'acrotère de la construction est la mesure verticale prise au niveau de la saillie verticale de la façade, au-dessus du niveau d'une toiture terrasse, ou d'une toiture à faible pente, pour en masquer la couverture.



Lorsque le terrain est en pente, les hauteurs susvisées seront prises au point médian des façades.

INSTALLATION CLASSEE

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.

LARGEUR DU TERRAIN

La largeur de terrain prise en compte pour déterminer les possibilités d'implantation des constructions vis-à-vis des limites séparatives est la largeur du terrain mesurée dans la partie où peut être implantée une construction respectant la marge de recul définie par le paragraphe 2.1.4 « Implantation des constructions par rapport à l'alignement sur la voirie » du présent règlement.

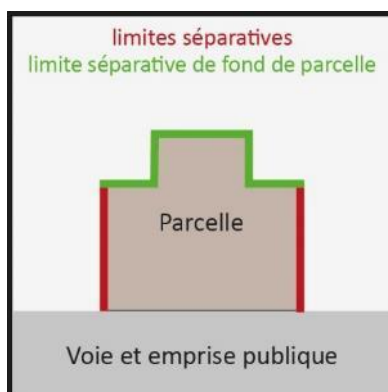
La largeur de terrain se mesure en général parallèlement à la voie qui dessert le terrain. En cas de configuration particulière de ce dernier ne permettant pas d'implanter la façade de la construction parallèlement à la voie de desserte, on la mesure dans le prolongement de la façade principale de la construction existante ou projetée.

Dans le cas où le terrain est desservi par deux voies dont une seule est conforme au paragraphe 3.2.1 « **Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public** » du présent règlement, seule la façade donnant sur la voie conforme sera retenue.

La largeur de terrain se mesurera dans le sens le plus favorable lorsque le terrain est à l'angle de deux voies ou lorsqu'il ne dispose pas d'une façade sur rue.

LIMITES SEPARATIVES

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 ayant un point de contact avec la voie et les limites de fond de terrain. En sont exclues des limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.



LUCARNE

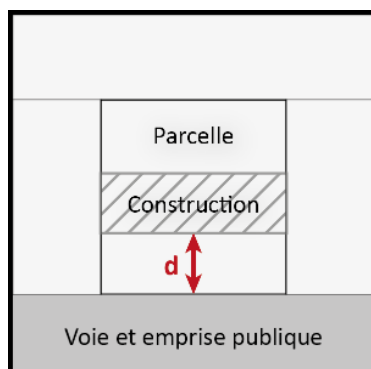
Une lucarne est une baie verticale placée en saillie sur la pente d'une toiture, pour donner du jour, de l'aération et/ou l'accès au comble. La lucarne est composée d'une façade verticale, de deux côtés (appelés « joues » ou « jouées ») et d'une couverture. La lucarne est un ouvrage de charpente qui dépend de la toiture, même si sa façade peut être en maçonnerie.

MASSIF ARBUSTIF

Groupe de végétaux ligneux ne dépassant pas 6 mètres de haut.

MARGE DE REcul

Distance fixe, mesurée à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, dans laquelle aucune construction ne peut être implantée.



MUR AVEUGLE

Mur ne comportant aucune ouverture, ni baie, ni jour. Sont assimilés aux murs aveugles :

1. des façades ou des toitures percées de baies dont la hauteur d'allège se situe au moins à 1,90m au-dessus du plancher fini ;
2. des façades comportant au rez-de-chaussée des portes d'accès opaques donnant sur des dégagements ou comportant des issues ou escaliers de secours ;
3. les murs et toitures comportant des ouvertures traitées en châssis fixes avec parois translucides, des jours de souffrance.

Dans le cas des façades et des toitures dont seule une partie correspondrait à la définition des murs aveugles, on considère que la partie non aveugle possédant une baie se prolonge sur une longueur de façade de 2,50m à compter de la dernière baie. Au-delà on applique le prospect correspondant aux murs et toitures aveugles.

PISCINE

Bassin de natation dont l'accès est public ou privé et l'ensemble des installations qui l'entourent.

RETRAIT

Le retrait est la distance (L) comptée horizontalement entre tout point de la construction avec la limite séparative. Les éléments de modénature, les débords de toiture, les brises soleil, les balcons, les terrasses de moins de 60 centimètres, et les parties enterrées des constructions ne sont pas comptés dans le calcul du retrait.

SAILLIE

Ouvrage ou partie d'ouvrage aillant pour objet de créer un dépassement de la ligne verticale d'un bâtiment.

STATIONNEMENT

Les dimensions d'une place de stationnement doivent, au minimum, respecter une largeur de 2,5m et une longueur de 5m.

SURFACE DE PLANCHER

La Surface de Plancher est une unité de calcul des surfaces de constructions qui sert à la délivrance des autorisations d'urbanisme. La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

TERRAIN

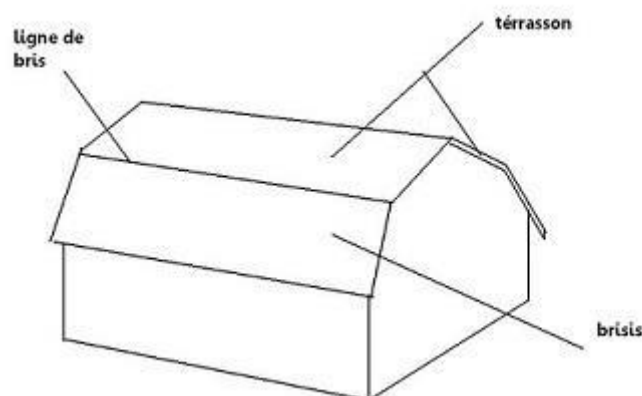
Unité foncière constituée par l'ensemble des parcelles contiguës appartenant au même propriétaire.

TIGE

Forme d'arbre à tronc unique et droit dont les premières branches sont à au moins 1m du sol

TOITURE MANSART

Toiture à comble brisé dont la partie supérieure à faible pente (le terrasson) est brisée par une pente plus forte aux abords de la façade (le brisis). L'intégralité du toit, terrasson et brisis, sont recouvert généralement du même matériau de couverture, mais plusieurs matériaux peuvent cohabiter entre le terrasson (invisible depuis le sol) et le brisis (apparent).



TOITURE TERRASSE

Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) constituant par ces caractéristiques un plancher (horizontalité, résistance à la charge...), qu'elle soit ou non accessible.

TOITURE JARDIN

Toiture terrasse dont le traitement végétalisé correspond à l'aménagement d'un jardin (jardin d'agrément, jardin potager, jardin écologique...)

VOIE OU EMPRISE PUBLIQUE

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.

VOIE D'ACCES

La voie d'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin, reliant la construction à la voie de desserte.

VOIE DE DESSERTE

Constitue une voie de desserte tout passage constituant l'accès à plusieurs terrains et comportant un aménagement suffisant pour rendre possible la circulation générale des véhicules et des piétons. En cas de création, la voie de desserte est celle constituant l'accès à plusieurs terrains ne disposant pas de desserte suffisante à l'origine.

