



PLU du Mesnil-Saint-Denis

Règlement écrit

Pièce n°4.1

*Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal du 29 août 2024*

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE 2 - DISPOSITIONS COMMUNES, A TOUTES LES ZONES DU PLAN LOCAL D'URBANISME	16
TITRE 3 - REGLEMENT DES ZONES	28
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UCB - CENTRE BOURG	31
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH-HAMEAUX ANCIENS.....	49
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UM.....	67
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC- HABITAT COLLECTIF.....	81
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP- RESIDENCE PAVILLONNAIRE.....	94
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT- QUARTIER TRADITIONNEL D'HABITAT PAVILLONNAIRE ...	109
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB- ZONE PAVILLONNAIRE DU BOIS DE FAY.....	124
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA - ACTIVITE ECONOMIQUE.....	139
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE - EQUIPEMENTS.....	148
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU - ZONE A URBANISER.....	156
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A - ZONE AGRICOLE.....	159
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N - ZONE NATURELLE.....	173
DEFINITIONS ET GLOSSAIRE	181
LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES	192
DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS	193

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

CHAPITRE 1- CHAMPS D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de la commune du Mesnil-Saint-Denis.

CHAPITRE 2- PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Article 2.1-Portée du règlement du PLU

Le règlement du PLU définit les règles d'occupation du sol et pour lesquelles demeurent applicables sur le territoire communal, les articles législatifs du Code de l'urbanisme relatifs :

- aux périmètres de travaux publics,
- aux périmètres de déclaration d'utilité publique,
- à la réalisation de réseaux,
- aux routes à grande circulation.

Par ailleurs, le règlement national d'urbanisme est applicable en plus aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies. Toutefois les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19, R. 111- 28 à R. 111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un Plan Local d'Urbanisme.

S'ajoutent aux règles propres du PLU, les servitudes d'utilité publique qui font l'objet d'un plan et d'une notice annexés au présent dossier de PLU ainsi que les périmètres de droit de préemption urbain.

Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres aux PLU.

Article 2.2-Rappel de certaines dispositions du code de l'urbanisme ou d'autres législations en termes de droit des sols

L'ensemble des constructions créées ou étendues en application du présent règlement, devra respecter les dispositions législatives et réglementaires issues de l'application du Code de la Construction et de l'Habitation et du Code Civil (notamment les articles 653 à 710 relatifs aux vues, droit de passage, servitude de cour commune, mitoyenneté, plantations).

Article 2.2.1-Dispositions relatives au bâti et règles de construction

Accessibilité des personnes handicapées

En application des dispositions de l'article L152-3 du Code de l'urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'État, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

Archéologie préventive

Au titre de la réglementation sur l'archéologie préventive, toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire.

Bâtiments détruits ou démolis

Au titre de l'article L111-15 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le Plan Local d'Urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L 111-23, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Bâtiments existants

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement du PLU applicable à la zone, les permis de construire ne peuvent être accordés que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces constructions avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Lotissement (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 l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. Cette disposition ne s'applique pas aux unités foncières identifiées par une Orientation d'Aménagement et de Programmation

Modalités de réalisation des aires de stationnement

En application de l'article L. 151-33, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux deux premiers alinéas du présent article, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

En application de l'article L151-34 du Code de l'urbanisme, le règlement peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction :

- De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État
- Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;
- Des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

En application de l'article L151-35 du Code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34, la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. Toutefois, le présent règlement incite à la création d'1,3 place par tranche de 40 m² de surface de plancher, et ce afin de ne pas entraîner de problématiques de stationnement sur l'ensemble de la commune.

Toutefois, lorsque les logements mentionnés aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'État.

Pour la mise en œuvre des plafonds mentionnés aux premier et deuxième alinéas, la définition des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés aux 2° et 3° de l'article L. 151-34 est précisée par décret en Conseil

d'État.

Pompes à chaleur

Les pompes à chaleur et installations similaires sont soumises à une Déclaration Préalable de travaux (DP).

Celles-ci devront être implantés à un endroit non visible du domaine public, caché du voisinage et ne devront pas générer de nuisance sonore gênante pour le voisinage.

Leur localisation et couleur devront être choisies de sorte qu'elles restent peu perceptibles visuellement et qu'elles cherchent à s'intégrer au mieux avec la construction sur laquelle elles seront fixées le cas échéant.

Leur pose en façade sur voie et emprise publique est interdite.

Recyclage des matériaux lors des opérations de construction

Lors des opérations de renouvellement urbain, la stratégie « Éviter / Réduire / Compenser » doit être mise en œuvre : la réhabilitation est privilégiée puis le réemploi, la déconstruction et le recyclage, la démolition et l'évacuation des matériaux vient seulement ensuite.

Article 2.2.2-Dispositions relatives aux documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme

Emplacements réservés

En application de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme, des emplacements sont réservés pour servir d'emprise « *aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts* ». Ils sont délimités sur le plan de zonage du présent Plan Local d'Urbanisme. La destination des emplacements réservés ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires sont également précisés sur le document graphique (pièce n° 4.2.2) et en annexe du présent règlement.

Les constructions sont interdites sur les terrains, bâtis ou non, compris dans lesdits emplacements réservés, sauf exception prévue au Code de l'urbanisme pour les constructions à titre précaire.

Des éléments bâtis et de paysage à protéger sont repérés sur le document graphique en application des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme et leur liste figure en annexe du règlement.

Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables au projet dans le

cadre d'un rapport de compatibilité. Le règlement impose lui un rapport de conformité de tout projet.

Les travaux, constructions et aménagements doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation afférentes.

Dans un souci de plus grande liberté dans les choix d'aménagement, le règlement détermine des règles à l'échelle de l'ensemble de la zone (implantation, hauteur, etc.), mais le projet devra toujours rester également compatible avec les différentes orientations d'aménagement et de programmation, qui modulent ponctuellement ces règles avec, le cas échéant, des variations possibles au sein du secteur.

Les dossiers d'autorisations d'urbanisme devront justifier de cette compatibilité.

Article 2.3 – Dispositions en faveur de la protection des espaces naturels, patrimoniaux, architecturaux

Dispositions communes concernant les coupes et abattages des arbres

Les coupes et abattages d'arbres remarquables existantes et repérés sur les permis de construire et les déclarations de projets de travaux sont soumis à déclaration préalable.

Entretien et gestion à proximité des cours d'eau

L'entretien et la gestion du milieu doivent être conformes à l'article L.215-14 du Code de l'environnement.

« [...] Le propriétaire riverain est tenu à un entretien régulier du cours d'eau. L'entretien régulier a pour objet de maintenir le cours d'eau dans son profil d'équilibre, de permettre l'écoulement naturel des eaux et de contribuer à son bon état écologique ou, le cas échéant, à son bon potentiel écologique, notamment par l'enlèvement des embâcles, débris et atterrissements, flottants ou non, par élagage ou recépage de la végétation des rives. [...] »

Selon l'article L. 215-18 du Code de l'environnement, les propriétaires sont tenus de laisser passer sur leurs terrains les fonctionnaires et les agents chargés de la surveillance, les entrepreneurs ou ouvriers, ainsi que les engins mécaniques strictement nécessaires à la réalisation de travaux, dans la limite d'une largeur de six mètres de part et d'autre des cours d'eau. Ces espaces sont matérialisés par des bandes enherbées inconstructibles.

Espaces Boisés Classés (EBC) identifié au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme

Peuvent être classés comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements si nécessaires.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Les coupes et abattages de tous les arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à la déclaration préalable.

Les accès* aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants. Sauf application des dispositions du Code de l'Urbanisme, ces terrains* sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme

Le plan de zonage du PLU identifie des continuités écologiques à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, conformément au Schéma de Cohérence Écologique et au plan de Parc du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse.

Espaces verts protégés stricts identifiés au document graphique au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme

Toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à autorisation préalable. Ces espaces sont inconstructibles et doivent être maintenus perméables, y compris les aires de stationnement éventuelles, ainsi que les cheminements piétons.

Espaces verts protégés évolutifs identifiés au document graphique au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme

Toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à autorisation préalable. Ces espaces sont inconstructibles et doivent être maintenus perméables, y compris les aires de stationnement éventuelles, ainsi que les cheminements piétons.

Toutefois, à l'intérieur de ces espaces sont admises les constructions et installations annexes dont l'emprise au sol n'excède pas 10 m² par construction et dont la hauteur totale est inférieure ou égale à 3 mètres. Le nombre maximum de constructions et installations annexes

est limité à une unité par tranche de 500 m² de terrain identifié en espace vert protégé.

Lisières forestières (des massifs boisés de plus de 100 hectares identifiés au SDRIF) identifiée au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Dans les zones de protection mentionnées sur le plan de zonage, comme marges de protection des lisières de bois et forêts.

En dehors des sites urbains constitués : toute construction nouvelle est interdite dans une bande de 50 mètres d'épaisseur mesurée par rapport à la lisière, à l'exception des constructions mentionnées dans les outils réglementaires du SDRIF-E :

« *Peuvent être autorisés dans ces lisières les aménagements et les installations nécessaires à la vocation multifonctionnelle de la forêt, permettant :*

- *l'accès pour les besoins de la gestion forestière,*
- *le développement économique de la filière bois,*
- *l'extension du patrimoine forestier ouvert au public, notamment en secteur périurbain et dans les secteurs carencés du cœur de l'agglomération. »*

À l'intérieur des sites urbains constitués : toute construction nouvelle est interdite dans une bande de 15 mètres d'épaisseur mesurée par rapport à la lisière.

Dans les deux cas (dans et hors des sites urbains constitués), les droits à construire issus de l'application du présent règlement ne peuvent être utilisés que sous la forme d'extension des constructions existantes, ces extensions pouvant être réalisées en une ou plusieurs fois feront l'objet d'une lecture au cas par cas afin de ne pas aggraver l'impact des constructions sur la lisière du massif forestier.

Les sentes et itinéraires identifiés au titre de l'article L.151-38 du Code de l'urbanisme

Les sentes et itinéraires identifiés et repérés sur documents graphiques au titre de l'article L.151-38 sont à conserver dans leur tracé et leurs caractéristiques principales (perméabilité, non accessibilité aux véhicules motorisés...). Toutes constructions et installations (y compris les clôtures, portails et portillons) sont interdites dans les sentes et itinéraires identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-38 du Code de l'urbanisme afin d'assurer leur préservation. Ces sentes et itinéraires correspondent aux itinéraires des schémas directeurs cyclables communaux et intercommunaux, des chemins ruraux ainsi que des sentes urbaines.

Zones humides repérées au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme (secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique)

Dans les zones humides avérées (classe A) repérées sur le règlement graphique, tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (drainages, comblements, remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements et excavations) est interdit.

Dans un rayon de 5 mètres autour de la zone humide identifiée sur le document graphique, les aménagements devront être perméables et compatibles avec le caractère écologique de la zone humide.

Par exception peuvent être autorisés sous conditions :

- les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile ;
- les aménagements en présence de zones humides nécessaires à l'exploitation agricole (exemple : retenues d'eau à usage d'irrigation) ;
- les aménagements de parcours pédagogiques à partir d'installations légères et démontables, à condition que la zone humide est une surface continue de plus de 1 ha ;
- les affouillements et exhaussements de sol dès lors que ceux-ci sont liés à :
 - la sécurité des personnes ; notamment dans la lutte contre les crues et inondations,
 - l'entretien, la réhabilitation et la restauration des zones humides et des cours d'eau ;
 - l'aménagement d'un bassin paysager « non bâché » de rétention des eaux pluviales ;
 - l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une " utilité publique " ou un " caractère d'intérêt général " suffisant, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.

Les opérations ayant un impact sur les zones humides devront faire l'objet d'études préalables visant à leur protection, à leur maintien, ou à la mise en place, le cas échéant, de mesures compensatoires dans les dispositions prévues par le Code de l'Environnement ainsi que dans les documents de planification existants dans le domaine de l'eau.

Si des études avec des prospections zones humides plus précises répondant aux exigences de l'arrêté du Conseil d'État du 22 février 2017 et de la note technique du 26 juin 2017 relative à la caractérisation des zones humides permettent d'identifier ou de délimiter de manière plus fine des zones humides, c'est cette nouvelle délimitation qui sera prise en compte pour l'instruction des autorisations du droit des sols.

A titre informatif, les enveloppes de zones humides de classe B (zones humides probables) sont repérées en annexe (pièce n°5.2). Les opérations ou projets se situant dans ou à proximité de ces enveloppes d'alerte de classe B feront l'objet d'un diagnostic zone humide.

La Loi sur l'eau (article L.214-1 à L.214-11 du Code de l'Environnement) encadre tous les

projets qui risquent d'impacter les milieux aquatiques. Les projets concernés sont listés dans l'article R.214-1 du Code de l'Environnement.

Article 2.4 – Dispositions relatives à la gestion des risques et nuisances

Prévention du risque lié au transport de matières dangereuses

Dans les zones impactées par le risque lié au transport de matières dangereuses identifiées sur le plan de zonage, les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

- dans la zone « Effets Létaux Significatifs » ou zone permanente : sont interdites toutes nouvelles constructions ou extensions d'Immeuble de Grande Hauteur et d'Établissement Recevant du Public (ERP) susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.
- dans la zone des premiers effets létaux correspondant au scénario de référence réduit (Pipeline) : sont interdites toutes nouvelles constructions ou extensions d'Immeuble de Grande Hauteur et d'Établissement Recevant du Public (ERP) susceptibles de recevoir plus de 300 personnes.
- dans la zone intermédiaire : l'aménageur de chaque projet doit engager une étude pour s'assurer que les conditions de sécurité sont satisfaisantes au regard des risques présentés. Cette étude repose sur les caractéristiques de l'ouvrage de transport, de son environnement, mais aussi du projet envisagé et du respect de certaines contraintes en matière de sécurité. En outre, la mise en œuvre de mesures compensatoires de type physique sur l'ouvrage de transport destinée à réduire l'emprise de cette zone en limitant la principale source de risque d'accident est à privilégier. Cependant, malgré la mise en place de mesures compensatoires et dans certaines conditions, La construction ou d'extension d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes peut être interdite. La Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Énergie est consultée à minima lors des demandes d'autorisation de construire.
- dans la zone des premiers effets létaux correspondant au scénario de référence majorant (Pipeline) : la délivrance d'un permis de construire relatif à un Établissement Recevant du Public (ERP) susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un Immeuble de Grande Hauteur est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité soumise à avis du transporteur.
- dans la zone de vigilance et d'information : le transporteur est informé de tout projet d'urbanisme.

Prévention du risque de retrait-gonflement des argiles

La carte annexée en pièce 5.3a matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux. Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Les précautions de construction dans les zones argileuses décrites dans la pièce 5.3a « Les constructions sur terrain argileux en Île-de-France » doivent en conséquence être respectées.

Dans les zones concernées par ce risque, dont la carte est annexée au PLU (Pièce n°5.3a), les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

Dans toutes les zones, le constructeur doit prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et respecter les précautions particulières rappelées dans la fiche technique annexée au PLU (Pièce 5.3a et 5.3b) pour terrasser et fonder un ouvrage-

Prévention du risque lié à la présence de carrières

À l'intérieur de la zone à risques liés aux carrières souterraines abandonnées et conformément à l'arrêté préfectoral du 5 août 1986 (Pièce n°5.1), valant Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles relatif aux zones de risque d'effondrement ou d'affaissement du sol liés à la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées, le constructeur doit prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol et consulté l'Inspecteur Général des Carrières.

Voies bruyantes

Dans les bandes comprises entre 30 m et 100 m par rapport aux voies routières de circulation classées axes bruyants, les constructions à usage d'habitation devront respecter les règles d'isolation phonique visées par l'arrêté préfectoral relatif au « classement acoustique des infrastructures de transports terrestres et à l'isolation acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit » du 10 octobre 2000. Les voies et secteurs concernés sont mentionnés dans l'annexe 5.13 dossier PLU

Article 2.5 - Adaptations mineures

En application de l'article L 152-3 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des

parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article 2.6 – Divisions du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent PLU est partagé en zones urbaines (zones U), zones à urbaniser (zones AU), zones agricoles (zones A) et zones naturelles (zones N). Les zones urbaines comprennent les zones suivantes :

UCB : Cette zone correspond au centre bourg, qui présente un enjeu patrimonial important qu'il convient de préserver et de valoriser.

UH : Cette zone correspond aux hameaux anciens de Rodon, du Mousseau et des Ambésis, qui présentent un intérêt patrimonial important qu'il convient de préserver et de valoriser.

UC : Cette zone est caractérisée par la prédominance de l'habitat collectif, en particulier de résidences qui bénéficient le plus souvent de grands espaces verts paysagers, ainsi qu'aux secteurs d'OAP sectorielles qui prévoient une densification résidentielle douce.

UM : Cette zone est caractérisée par une recherche de mixité fonctionnelle forte (résidentiels et services) associée à des règles de constructions permettant une densification raisonnée. Elle correspond à l'écoquartier Picardie, le parking arrière du Centre Commercial rue Habert de Montmort et une emprise au Nord-Ouest de la Porte Henri IV,

UP : Cette zone correspond aux quartiers d'habitat pavillonnaires réalisés dans le cadre d'opérations d'ensemble ou groupées. L'objectif de ce secteur est la conservation des caractéristiques et l'harmonie de ces quartiers ainsi que de leur identité, tout en facilitant l'évolution des constructions pour des projets de faible ampleur sans impact sur territoire, à l'exemple des projets d'aménagement des combles, création de petites extensions en rez-de-chaussée, création d'annexes, surélévation de garage etc.

La zone se subdivise en 3 sous-secteurs :

- **UPa**, correspondant aux résidences du Château, à la résidence de la Ferme des Roses, au Clos de Bonnelles et à l'opération Natura Mesnil,
- **UPb**, correspondant à l'ensemble de Champmesnil
- **UPc**, correspondant aux Cottages du Bois du Fay

UT : Cette zone correspond aux quartiers traditionnels d'habitat pavillonnaire, constitués au cours du temps elle présente des styles de construction de différentes époques donnant lieu à une architecture diversifiée. Certaines de ces constructions présentent un intérêt architectural qu'il convient de protéger.

UB : Cette zone délimite les quartiers d'habitat pavillonnaires du Bois du Fay et des extensions pavillonnaires des hameaux de Rodon et du Mousseau.

UA : Cette zone correspond à des zones d'activités économiques

UE : Cette zone correspond aux différents secteurs d'équipements de la commune, tels que les équipements scolaires, sanitaires, sociaux, culturels, sportifs, administratifs et d'enseignement, etc. L'enjeu dans cette zone est de maintenir la prédominance des équipements et d'en créer de nouveaux en fonctions des besoins futurs.

- Un secteur **UE*** correspond au secteur comprenant l'aire d'accueil des gens du voyage et la station d'épuration.

AU : Cette zone correspond aux territoires non urbanisés de la commune et ne disposant pas d'infrastructures suffisants pour être urbanisés. Les parcelles situées dans ce zonage sont réservées à une opération d'aménagement d'ensemble en vue d'une urbanisation future, en fonction des évolutions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme (-PLU).

A : Cette zone correspond à l'ensemble des espaces agricoles du territoire et dont l'enjeu est de préserver et développer les activités agricoles.

- Un secteur **A*** correspond à la ferme de Beurain et au projet de valorisation touristique associé.
- Un secteur **Ac** correspond à l'emplacement du nouveau cimetière.

N : Cette zone correspond aux espaces naturels ou forestiers, équipés ou non, dont l'enjeu est la préservation et la conservation de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages ainsi que des potentielles exploitations forestières.

TITRE 2 - DISPOSITIONS COMMUNES, A TOUTES LES ZONES DU PLAN LOCAL D'URBANISME

CHAPITRE 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Les règles concernant les destinations des constructions, usages des sols et nature d'activité interdits ou autorisés sous condition sont définies dans chaque zone.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2 - Volumétrie et implantation des constructions

Les règles concernant la volumétrie et l'implantation des constructions sont définies dans chaque zone.

3 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Pour toutes les zones et afin de maintenir une harmonie du projet avec les constructions existantes, il sera tenu de répondre aux caractéristiques énoncées ci-dessous. :

3.1- Qualité architecturale du projet et harmonie avec les constructions existantes

Tout projet, qu'il porte sur une construction nouvelle ou l'extension d'une construction existante, devra répondre aux documents suivants, annexés au présent règlement :

- Les recommandations édictées par le Parc Naturel Régional (PNR) de la Haute Vallée de Chevreuse
- Le cahier des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères

Prescriptions relatives aux constructions remarquables du centre bourg, des hameaux et la zone agricole ou naturelle, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

De plus, en application de l'article R 111-27 du Code de l'urbanisme, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation

des perspectives monumentales, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

Le recours à des matériaux biosourcés est encouragé, non seulement pour la sobriété énergétique, l'isolation performante, l'amélioration de l'intégration des bâtiments dans leur environnement ainsi que pour l'obtention d'écolabels. Ces labels ciblés et obtenus pourront donner lieu à des bonus lors de la construction, tels que des conditions plus avantageuses de mise en œuvre et lors de l'obtention du permis de construire et des autorisations d'urbanisme.

3.2- Composition générale et volumétrie des constructions

Tout projet de travaux d'isolation thermique par l'extérieur (ITE) portant sur une construction existante, qu'il s'agisse de la construction principale ou de son extension, devra veiller à ne pas dénaturer les façades, à en conserver ou restituer les modénatures et dessin architectural.

Les travaux d'isolation par l'extérieur n'excédant pas 30 cm d'épaisseur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement sont autorisés dans la marge de retrait sous réserve des prescriptions s'imposant pour les constructions d'intérêt patrimonial repérées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

3.2.1- Règles applicables aux toitures.

Les règles suivantes s'appliquent aux constructions principales uniquement.

- Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et de conception.
- Les toitures doivent être à pentes et composées d'au moins deux versants avec un degré de pente compris entre 35° et 45°.
- Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction. Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction.

3.2.2-Règles applicables aux vérandas et aux pergolas

Les vérandas, serres, jardins d'hiver et autres verrières doivent avoir une pente minimum de 10°. Il n'est pas fixé de pente minimum pour les pergolas.

3.2.3- Règles applicables aux annexes

Les constructions et installations annexes (voir définition dans le glossaire en annexe du présent règlement) pourront avoir une toiture à pente à un ou deux versants compris entre 20° et 45° ou une toiture-terrasse.

3.2.4- Règles applicables aux façades

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

Les caissons de volets roulants devront être posés le plus discrètement possible.

À l'intérieur des périmètres identifiés comme ensemble patrimonial au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, les caissons de volets roulants devront être insérés dans la maçonnerie et la couleur devra ~~être~~ avec la couleur de la façade.

3.3 - Les éléments techniques

3.3.1- Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade et réalisées en zinc.

3.3.2- Les rampes de parking

Les rampes de parking, destinées à desservir les parcs de stationnement, doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

3.3.3- Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre au mieux avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

3.3.4- Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture, dans le cas où ils sont posés en toiture, ou adossés sur le bâti. Ils doivent être posés dans la pente du toit en un seul bloc au plus près de l'égout et de préférence sur les annexes.

L'implantation doit être la plus discrète possible. Elle doit respecter les critères paysagers ou

architecturaux.

La pose des panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques devra respecter les différentes réglementations propres à la zone (monuments historiques, site inscrit, etc.)

4- Déplacements et stationnement

Pour toutes les zones et conformément au chapitre 5 du présent règlement qui porte sur les déplacements et stationnement ainsi que la desserte des terrains par les voies publiques ou privées, pour être constructible le terrain devra répondre aux caractéristiques d'accès énoncées ci-dessous.

4.1- Les voies de desserte

Les voies de desserte désignent toute voie, publique ou privée, permettant d'accéder à la parcelle faisant l'objet du projet.

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès sur la voie publique ou privée, adapté à l'opération projetée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les voies de desserte publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques suffisantes pour assurer, dans des conditions de confort et de sécurité, la desserte des constructions projetées ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, le ramassage aisé des ordures ménagères.

Le permis de construire peut être refusé ou soumis à des conditions particulières si les voies d'accès ont des caractéristiques insuffisantes ne permettant pas d'assurer le confort ou la sécurité des utilisateurs en tenant compte du nombre de logements déjà desservis ainsi que des nouveaux logements projetés.

Un seul accès par unité foncière est autorisé, sauf s'il existe un impératif technique ou de sécurité qui justifie de réaliser plusieurs accès, notamment la déclivité du terrain ou le nombre de logements desservis. Cette disposition ne s'applique pas en zone UC.

Comme pour toutes les nouvelles voies, si des voies sont conçues de manière à pouvoir être cédées à la commune et intégrées dans le domaine public, elles devront respecter les normes applicables pour le déplacement des personnes à mobilité réduite, accès pompiers et toutes les règles applicables aux voies et réseaux de la commune.

4.2- L'accès sur la parcelle

La création d'un accès ou d'une voie peut être refusée lorsque :

- leur raccordement sur la voie publique peut constituer un danger pour la circulation
- s'il est possible de regrouper plusieurs accès

Les accès à la parcelle créés devront avoir une largeur minimale de 3 mètres et une largeur maximale de 4,5 mètres pour le portail. Un seul portail et un seul accès piéton est autorisé, sauf s'il existe un impératif technique ou de sécurité qui justifie de réaliser plusieurs accès, notamment la déclivité du terrain ou le nombre de logements desservis. Cette disposition ne s'applique pas en zone UC.

4.3-Les chemins d'accès réalisés sur la parcelle pour desservir les constructions ou les parkings

Les chemins d'accès aux constructions ou aux places de stationnement créés sur les parcelles afin de desservir les constructions, les garages ou les aires de stationnement doivent avoir des caractéristiques suffisantes pour assurer le confort et la sécurité des utilisateurs actuels et futurs compte tenu du nombre de places de stationnement qu'ils doivent desservir. La largeur de ces chemins d'accès devra être de minimum 4 mètres en cas de croisement et de 2,5 mètres en l'absence de croisement.

Les chemins d'accès et les rampes de garage doivent déboucher sur la voie de desserte de la parcelle par l'intermédiaire d'un palier d'une longueur d'au moins 5 mètres et d'une pente inférieure ou égale à 5%, afin d'adoucir et de sécuriser la jonction avec la voie publique.

4.4- Normes techniques pour chaque emplacement dédié aux véhicules motorisés

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après :

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,50 mètres,
- 5 mètres de dégagement.

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 %. Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 16%. En cas d'impossibilité technique entraînant une dérogation à ces règles, une note technique devra la motiver.

L'infiltration des eaux de pluie à la parcelle s'applique également aux emplacements et accès dédiés aux véhicules motorisés et doivent être pris en compte dans les calculs.

4.5 - Exigences de stationnement de véhicules motorisés

Les règles de stationnement pour les véhicules motorisés sont décrites dans le règlement de chaque zone.

4.6 - Exigences de stationnement deux roues non motorisés

4.6.1 Règles générales

- Un emplacement vélo doit respecter une surface de stationnement de 1,5m² minimum, hors espace de dégagement.
- Les infrastructures de stationnement vélo doivent être fixes et, permettre de stabiliser le vélo et d'attacher le cadre ET au moins une roue.
- Les infrastructures de stationnement vélo doivent se situer sur la même unité foncière que le bâtiment qu'elles desservent, de préférence au rez-de-chaussée ou au premier sous-sol du parc de stationnement du bâtiment ou de l'ensemble d'habitations.

4.6.2 Normes minimales en fonction des destinations

L'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments fixe les seuils minimaux d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des deux-roues non motorisés :

Destination	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des deux-roues non motorisés
Habitation	Pour les ensembles d'habitation groupant au minimum 2 logements sur une même unité foncière : <ul style="list-style-type: none"> - 1 place par logement jusqu'à 2 pièces principales - 2 places par logement de 3 pièces principales et plus
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire (constituant principalement un lieu de travail)	<ul style="list-style-type: none"> - 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
Équipements publics ou d'intérêt collectif	Pour les agents : <ul style="list-style-type: none"> - 15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment Pour les usagers : <ul style="list-style-type: none"> - 15% de l'effectif total des usagers du service accueillis simultanément dans le bâtiment

5 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Pour toutes les zones, tout projet sera tenu de répondre aux caractéristiques énoncées ci-dessous. :

5.1 Traitement et plantation des arbres

Tout nouveau projet prévoyant la plantation d'arbres devra tenir compte des recommandations sur le choix des arbres et arbustes édictées par le Parc Naturel Régional (PNR) de la Haute Vallée de Chevreuse, annexées au présent règlement.

5.2 Abattage des arbres existants sur la parcelle

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sous peine de lourdes sanctions dissuasives (non-conformité du permis de construire entraînant son retrait, amende en fonction de l'ampleur de la coupe) sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire et dûment justifiés au préalable pour la sécurité des personnes et des biens.

Dans le cas où l'abattage d'un arbre est nécessaire, deux arbres dont le développement sera équivalent à terme doivent être replantés à proximité.

5.3 Aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent privilégier les espaces perméables voire végétalisés, en proscrivant le recours à des matériaux plastiques. Le stationnement et l'infiltration à la parcelle constituent la règle.

Les eaux usées des surfaces de parcs de stationnement supérieurs à 50 m² et de toutes activités pouvant générer des risques de pollution par des hydrocarbures (égouttures, traces, citernes, épanchement, fuite) doivent faire l'objet d'un prétraitement sous contrôle du gestionnaire du réseau et les branchements sur le réseau public doivent être munis d'un séparateur d'hydrocarbure.

CHAPITRE 3- RESEAUX ET ASSAINISSEMENT

Pour toutes les zones et pour être constructible le terrain devra répondre aux caractéristiques énoncées ci-dessous.

6 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de gestion des eaux

6.1- Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Une boîte de branchement accessible au gestionnaire devra respecter le règlement local.

6.2- Assainissement

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

Dans les zones où les réseaux d'assainissement sont séparatifs, le respect du bon déversement des eaux usées et pluviales dans les réseaux correspondants est obligatoire.

a) Eaux usées

Si la parcelle est desservie par le réseau d'assainissement collectif : le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants. Ce branchement devra être conçu et réalisé en respectant les prescriptions du règlement d'assainissement en vigueur.

Si la parcelle n'est pas desservie par le réseau d'assainissement collectif : la construction devra être équipée d'un dispositif d'assainissement individuel dans le respect des dispositions fixées par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC)

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » est soumise à autorisation de déversement avant tout raccordement dans le réseau public.

b) Eaux pluviales

Pour tous les aménagements et réaménagements (construction, extension installation, changement de destination) doivent être mis en place des dispositifs permettant une gestion à la parcelle des eaux pluviales : réduction du ruissellement, infiltration, rétention. Ces dispositifs doivent permettre de gérer l'intégralité des eaux pluviales à la parcelle.

Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle grâce à des techniques adaptées aux contraintes de la parcelle, et notamment aux conditions de perméabilité du sol (évapotranspiration, infiltration...), du sous-sol (injection en couche géologique profonde...) et des contraintes particulières liées à la présence d'argiles et à l'existence d'anciennes carrières souterraines.

Les espaces de stockage nécessaires pour permettre la rétention des eaux pluviales seront de préférence faiblement décaissés, esthétiques et paysagers, et à support d'autres usages

(espaces inondables multifonctionnels, etc.). Ils peuvent prendre la forme d'une toiture réservoir, de jardin de pluie intégré à l'aménagement urbain et paysager du projet, de fossés, noues, bassins etc.

Compte tenu des contraintes d'entretien des pompes de relevage, il est préconisé de privilégier les ouvrages avec un fonctionnement gravitaire. A défaut, le pétitionnaire devra garantir la pérennité et le bon fonctionnement du dispositif par contrat.

En cas d'impossibilité avérée de gestion totale à la parcelle des eaux pluviales, un rejet régulé au réseau d'assainissement peut être autorisé par le gestionnaire de réseau, dans les conditions prévues au règlement d'assainissement en vigueur.

- Tout raccordement des eaux pluviales au réseau public est subordonné à l'accord de son gestionnaire.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées, dans le cas d'un réseau séparatif, est interdite.
- Aucun trop-plein directement raccordé au réseau public n'est admis.
- Des ouvrages de régulation devront être réalisés, ils seront dimensionnés de façon à limiter le débit de fuite à au plus 1l/s/ha de terrain aménagé dans le réseau et conçu de manière à garantir la qualité des eaux rejetées en respectant les prescriptions fixées par le SAGE Orge Yvette

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale soumise ou non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées ou de la Loi sur l'Eau, doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie est encouragée sous réserve de sa légalité et de la réglementation applicable selon l'usage envisagé. Ces dispositifs ne remplacent en aucun cas les ouvrages de gestion des eaux pluviales.

Toutefois, à l'exception des travaux augmentant la surface imperméabilisée, les travaux sur les constructions et installations existantes et régulièrement édifiées à la date d'approbation du présent PLU sont soumis à l'obligation de gestion à la parcelle des eaux pluviales en vigueur lors de leur édification.

7- Réseaux divers

7.1 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction et installation doit être raccordée en souterrain depuis le domaine public aux lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique. Les canalisations et câbles mis en place dans le domaine public pour une utilisation strictement privée sont à la

charge de l'aménageur.

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

8 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

8.1 - Apports solaires.

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages. L'orientation Sud est nettement plus favorable que les orientations Est et Ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation Nord. Dans le cas de constructions avec des locaux traversant, l'orientation Nord/Sud est privilégiée à l'orientation Est/Ouest. Il doit être recherché un maximum de vitrage au Sud. La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au Sud avec un maximum de vitrages proche de la verticale.

La conception bioclimatique est encouragée ainsi que la labélisation des programmes immobiliers ou des pavillons à performance énergétique élevée. Pour les programmes les plus ambitieux une majoration des droits à construire de 5% pourra être accordée lors de l'instruction du PC.

8.2 - Protection contre les vents.

Le choix de l'emplacement des murs et des plantations doit tendre à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

9 - Déchets

Il sera créé pour toute nouvelle construction de plus de 3 logements, un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les contenants à déchets en dehors des voies et emprises publiques

Un emplacement accessible depuis la voie publique pour la dépose les jours de collecte doit être intégré dans les programmes immobiliers collectifs.

Le compostage individuel et collectif des déchets verts et des bio déchets est encouragé. Les composteurs utilisés devront être correctement entretenus pour éviter les odeurs et l'invasion de nuisibles.

10 - Biodiversité

La circulation de la petite faune doit être facilitée grâce à des clôtures interrompues et la préservation des parcs et cœurs d'îlots ainsi que des corridors formés par les trames vertes, bleues, brunes et noires. Pour cela chaque clôture réservera un passage en bas de clôture selon les caractéristiques préconisées par le PNR HVC et reprise dans l'OAP trame verte bleue brune et noire.

De même, l'entretien des haies devra respecter autant que possible la période de nidification des oiseaux. Les coupes d'automne et d'hiver sont à privilégier.

Les fauches tardives sont également à privilégier pour les mêmes raisons.

11 - Matériaux biosourcés

L'emploi de matériaux biosourcés dans l'habitat est un axe à développer, comme les murs en pisé, le bois, la meulière, la brique, les murs de paille et les isolations en matériaux biosourcés, paille compressée, fibre de lin etc.

Une isolation performante est à privilégier.

TITRE 3 - REGLEMENT DES ZONES

A titre indicatif : tableau récapitulatif des règles d'implantation et de volumétrie pour chaque zone.

Se référer au règlement de chaque zone pour l'instruction et la parfaite connaissance des règles applicables.

Zone	Emprise au sol maximale	Taux minimal d'espace verts de pleine terre	Hauteur maximale
Zones urbaine			
UCB	Emprise dégressive : <ul style="list-style-type: none"> – 80 % pour les premiers 200 m² de l'unité foncière ; – 50 % pour la surface entre 200 m² et 400 m² ; – 20 % au-delà. Dans les périmètres d'OAP, l'emprise au sol figure dans les dispositions écrites de l'OAP.	Taux progressif : <ul style="list-style-type: none"> – 10 % pour les premiers 200 m² de l'unité foncière ; – 30 % pour la surface entre 200 m² et 400 m² ; – 50 % au-delà. Dans les périmètres d'OAP, 30 % à l'échelle de l'OAP.	10,5 m (R+2 ou R+1+C) pour les constructions à l'alignement ; 12 m (R+2+C ou R+2+A) pour les constructions en second rang.
UH	Emprise dégressive : <ul style="list-style-type: none"> – 70 % pour les premiers 200 m² de l'unité foncière ; – 40 % pour la surface entre 200 m² et 400 m² ; – 20 % au-delà. Dans les périmètres d'OAP, l'emprise au sol figure dans les dispositions écrites de l'OAP.	Taux progressif : <ul style="list-style-type: none"> – 10 % pour les premiers 200 m² de l'unité foncière ; – 30 % pour la surface entre 200 m² et 400 m² ; – 50 % au-delà. Dans les périmètres d'OAP, 30 % à l'échelle de l'OAP.	6 m à l'égout 9 m au faîtage R+1+C
UC	60 %	30 %	9 m à l'égout ou à l'acrotère 12 m au faîtage
UM	60 %	30 %	10,5 m (R+2 ou R+1+C) pour les constructions à l'alignement ; 12 m (R+2+C ou R+2+A) pour les constructions en second rang.
UP	Emprise bloquée à l'existant + 30 m ² (sinon selon les règles de l'ASL)	30 %	Surélévation interdite, sauf dérogation instruite et demandée par les

Zone	Emprise au sol maximale	Taux minimal d'espace verts de pleine terre	Hauteur maximale
			copropriétaires au travers un collectif représentatif (ASL ou équivalent) et selon un cahier des charges validé par et avec la collectivité. Extensions : 4 m Commerce : 6 m
UT	40 %	40 %	6 m à l'égout 9 m au faîtage
UB	50 %	40 %	6 m à l'égout 9 m au faîtage
UA	60 %	30 %	9,5 m
UE	Non règlementée	Non règlementée	12 m Logements : 9 m
Zones naturelle et agricole			
A	10 %	Non règlementée	12 m Logements existants : hauteur existante
N	5 % Logements existants : extension de 30 m ² max	Non règlementée	6 m Logements existants : hauteur existante

Ce tableau ne prend pas en compte le bonus de constructibilité de 5% en cas de construction présentant une conception bioclimatique labellisée.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UCB - CENTRE BOURG

*La zone **UCB** correspond au centre bourg. Ce secteur présente un intérêt patrimonial important qu'il convient de préserver et de valoriser.*

CHAPITRE 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

UCB1- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

1.1- Les destinations et usages du sol autorisés et interdits en zone UCB

Destination	Sous-destination	ZONE UCB	
		Autorisée	Interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X
	Exploitation forestière		X
Habitation	Logement	X Sous conditions	
	Hébergement	X	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X Sous conditions	
	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hôtels	X	
	Autres hébergements touristiques	X	
	Cinéma	X	
Équipement d'intérêt collectifs et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	X	

Destination	Sous-destination	ZONE UCB	
		Autorisée	Interdite
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacle	X	
	Équipements sportifs	X	
	Lieux de culte	X Sous conditions	
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X
	Industrie		X
	Entrepôt	X Sous conditions	
	Bureau	X	
	Centre des congrès et d'exposition	X	
Affectations des sols	Affouillements / exhaussements	X Sous conditions	
	Remblai des mares		X
	Dépôts à ciel ouvert non liés à une activité commerciale		X
	Garage collectif de caravanes / résidence mobile		X
	Stationnement isolé de caravanes / résidence mobile		X
	Exploitation de carrières		X

1.2- Les destinations et usages du sol autorisés sous conditions en zone UCB

Les activités suivantes sont autorisées en zone UCB, uniquement si leur réalisation se fait aux conditions énoncées ci-dessous :

La sous-destination « logement » est autorisée à conditions que la création de logement respecte cumulativement les dispositions qui suivent :

- Elle ne constitue pas un changement de destination d'un commerce en rez-de-chaussée identifié sur le linéaire de diversité commerciale du règlement graphique du PLU
- Elle ne constitue pas un changement de destination d'un commerce d'artisanat situé en rez-de-chaussée et identifié sur le linéaire de diversité commerciale du règlement graphique du PLU
- Lorsque l'unité foncière accueille déjà un logement, la construction d'un second logement est autorisée.
- Lorsque l'unité foncière accueille déjà un logement, la construction de deux logements ou plus est autorisée sous réserve qu'au minimum 50% de ces logements nouvellement créés soient des logements sociaux.
- Lorsqu'une unité foncière accueille déjà deux logements, la construction d'un troisième logement est autorisée à condition que ce logement soit un logement social.
- Lorsqu'une unité foncière accueille déjà deux logements, la construction de deux logements ou plus est autorisée sous réserve qu'au minimum 50% de ces logements nouvellement créés soient des logements sociaux.
- Lorsque l'unité foncière n'accueille pas de logement préalable, et pour toutes les opérations de deux logements ou plus, 50% de ces logements nouvellement créés doivent être des logements sociaux.

Les annexes des constructions principales sont autorisées uniquement si elles respectent cumulativement les dispositions qui suivent :

- la création d'annexes dont l'emprise au sol n'excède pas 10 m² par construction et la hauteur totale est limitée à 2,5 mètres maximum, dans la limite d'une construction annexe par unité foncière.
- Pour les terrains identifiés en espace vert protégé, il ne pourra être créé qu'une annexe par tranche de 500 m² de superficie de la parcelle.

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » est autorisée uniquement sur les linéaires de diversité commerciale, identifiés au règlement graphique du PLU.

La sous-destination « lieux de culte » est autorisée à condition qu'elle constitue une extension à un lieu de culte existant, dans la limite de 50 m² de surface de plancher.

La sous-destination « entrepôt » est autorisée à condition qu'elle respecte cumulativement les dispositions qui suivent :

- uniquement si elle est liée à une autre destination autorisée par le présent règlement
- sous réserve que la surface de plancher dédiée à l'entrepôt n'excède pas 30% de la surface de plancher de la destination principale.

Les affouillements/ exhaussements des sols sont autorisés uniquement s'ils sont directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements objets des travaux autorisés.

1.3- Les contraintes de construction et démolition dans les zones identifiées au règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Dans les secteurs identifiés ci-dessous et figurant dans le règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme (PLU), la construction et la démolition sont réglementées :

- Se référer aux dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique n°1 ainsi que celles des OAP sectorielles n°1a et 1b.
- Hors OAP sectorielles, dans les secteurs de préservation pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, conformément à l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, la démolition des constructions existantes est interdite sauf si la construction présente un risque avéré, dans ce cas la démolition doit être conditionnée par une reconstruction respectant la volumétrie et l'esprit architectural du bâtiment d'origine de façon à ce que celui-ci s'insère de manière harmonieuse dans son environnement immédiat.
- Dans le cas de tout projet de requalification urbaine une attention particulière à la préservation des éléments et bâtiments historiques pourra toutefois être atténuée par des impératifs de sécurisation des voiries ou pour des aménagements relevant de l'intérêt général.
- Toute construction dans les espaces paysagers stricts identifiés sur le document graphique du Plan Local d'Urbanisme (pièce n° 4.2.2) est interdite.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UCB 2 - Volumétrie et implantation des constructions

2.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

2.1.1- Règle générale

Les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.

En cas de retrait, la marge de retrait est de 2 mètres minimum par rapport au domaine public. La zone de retrait sera entretenue par le propriétaire de l'unité foncière.

Une implantation en retrait de l'alignement peut être imposée dans les cas suivants :

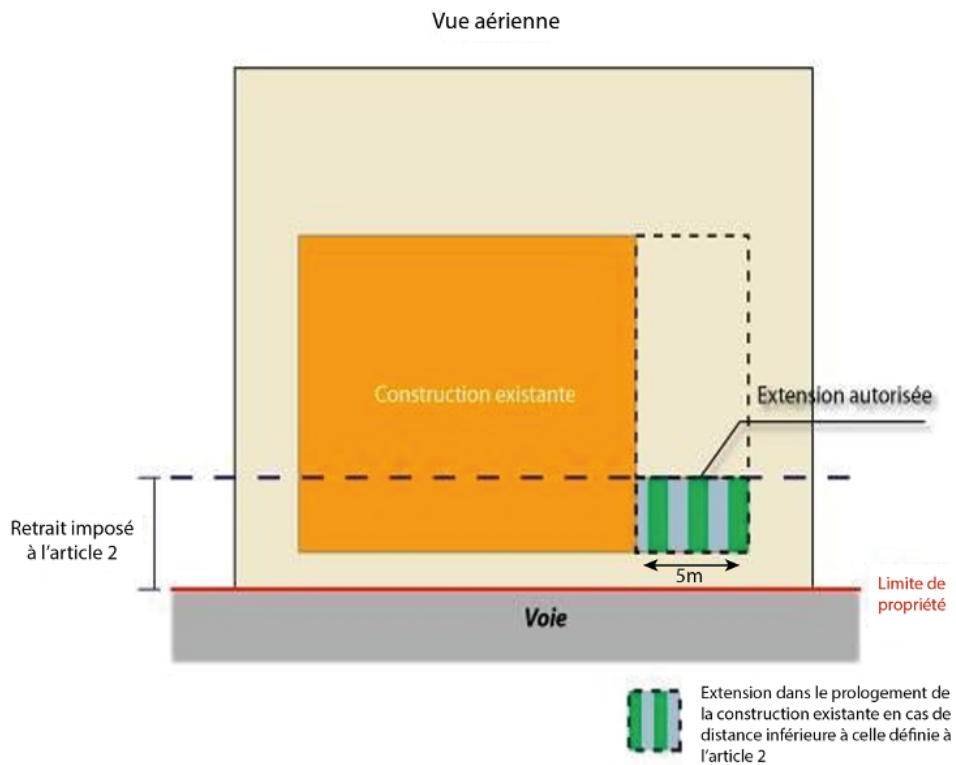
- Lorsque, dans les propriétés limitrophes du projet de construction, les constructions existantes sont implantées en retrait.
- Lorsqu'il s'agit de préserver un mur en meulière protégé au règlement graphique.
- En cas d'aménagement de sécurité (circulation routière, piétonne, PMR) le retrait peut être imposé, dans ce cas la reconstruction du mur abattu reconstruit esthétiquement à l'identique est imposée.

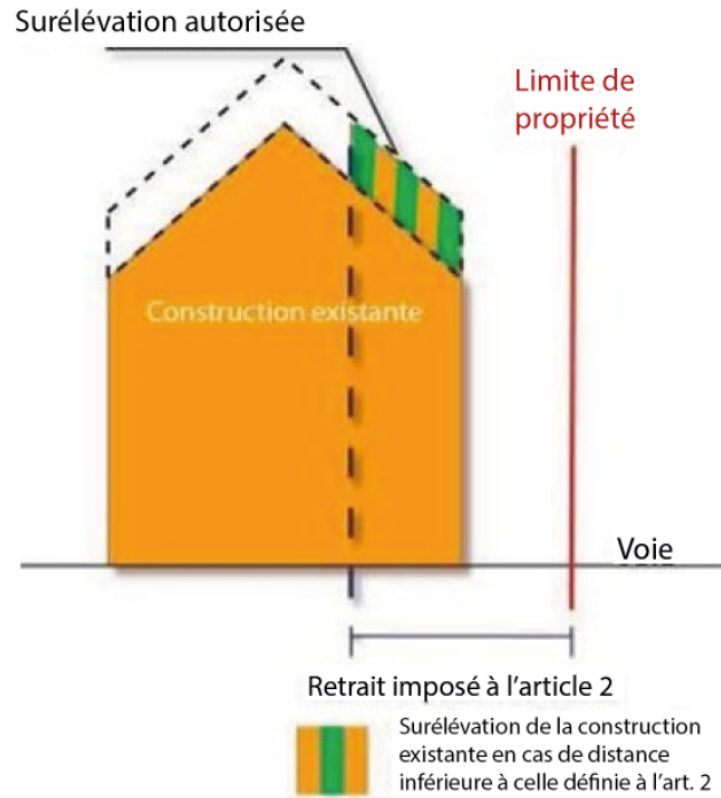
2.1.2- Règles particulières

Des règles particulières d'implantation par rapport à l'emprise publique s'appliquent pour les travaux et nature de constructions énoncés ci-dessous :

- Sur les unités foncières faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, les constructions nouvelles doivent respecter les marges de retrait identifiées sur le schéma d'aménagement de l'OAP.
- Les travaux d'isolation par l'extérieur n'excédant pas 30 cm d'épaisseur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement peuvent être réalisés dans la marge de retrait, sous réserve des prescriptions s'imposant pour les constructions d'intérêt patrimonial repérées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.
- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 1 mètre.

- Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas la règle générale énoncée à l'2.1.1, sa surélévation et/ou son extension horizontale de 5 mètres linéaire maximum est autorisée dans le prolongement de la construction existante, dans la marge de retrait, dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement





2.2-Implantation de la construction par rapport aux limites séparatives

2.2.1- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

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

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement depuis la façade ou partie de façade jusqu'à la limite séparative doit être égale à au moins la moitié de la hauteur de la façade ($L \geq H/2$) mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère avec un minimum de 4 mètres pour la façade ou parties de façades comportant ou créant des vues, et un minimum de 2,5 mètres pour la façade ou parties de façades ne comportant pas d'ouvertures créant des vues.

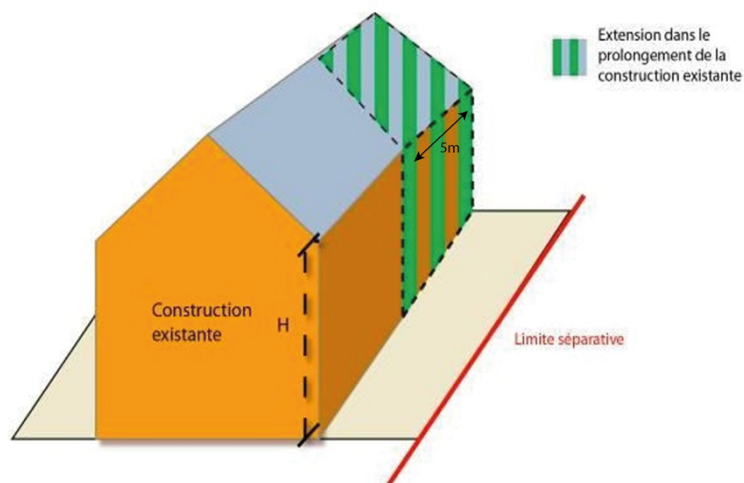
2.2.2-L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond de parcelle. La marge de retrait est fixée à 8 mètres minimum.

2.2.3- Règles particulières

Des règles particulières d'implantation par rapport aux limites séparatives s'appliquent pour les travaux et constructions énoncés ci-dessous :

- Les constructions et installations annexes de moins de 10 m² d'emprise au sol dont la hauteur n'excède pas 2,50 mètres peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge de retrait est fixée à 1 mètre minimum.
- Les piscines devront être implantées en retrait et respecter une distance de 4 mètres minimum.
- Dans le cas où l'une ou les deux parcelles latérales voisines comporteraient un bâtiment déjà implanté sur une limite séparative, si la construction nouvelle est implantée en limite séparative, elle devra obligatoirement être implantée en s'adossant au moins en partie sur la construction existante.
- Les travaux d'isolation par l'extérieur n'excédant pas 30 cm d'épaisseur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement sont autorisés dans la marge de retrait sous réserve des prescriptions s'imposant pour les constructions d'intérêt patrimonial repérées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.
- Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de de l'article 2.2.1, portant sur les règles d'implantation par rapport aux emprises publiques.
- Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas la règle générale, sa surélévation et/ou son extension horizontale de 5 mètres linéaire maximum est admise dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement et à condition de ne pas créer de vue nouvelle à moins de 4 mètres de la limite séparative en vis-à-vis.



Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif

peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum.

2.3- L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

2.3.1-Règles générales

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions doit être égale au minimum :

- si la façade comporte des ouvertures créant des vues, à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère avec un minimum de 8 mètres,
- si cette dernière ne comporte pas d'ouverture créant de vue, à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère avec un minimum de 5 mètres

2.3.2- Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règle :
- entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions et installations annexes ;
- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc...) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue nouvelle à moins de 8 mètres de la façade en vis-à-vis ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ;
- pour les travaux d'isolation par l'extérieur n'excédant pas 30 cm d'épaisseur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement sous réserve des prescriptions s'imposant pour les constructions d'intérêt patrimonial repérées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

2.4 -Emprise au sol des constructions

2.4.1-L'emprise au sol maximale des constructions

- Pour toute nouvelle construction l'emprise au sol doit respecter les dispositions suivantes :
- Pour les premiers 200 m² de l'unité foncière, l'emprise au sol est de 80 %,

- Pour les m² compris au-delà de 200 m² et jusqu'à 400 m², l'emprise est de 50 %,
- Pour les m² au-delà de 400 m², l'emprise est de 20 %.
- Pour les secteurs d'OAP sectorielles, l'emprise au sol maximale est définie dans les orientations écrites correspondantes.

2.4.2- L'emprise au sol annexes

Les bâtiments annexes ne pourront pas avoir une emprise au sol qui excède 8% de la surface de l'unité foncière.

2.4.3- Emprise au sol des services publics

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics présentant une nécessité fonctionnelle. Dans ce cas, les porteurs de projets s'efforceront de minimiser l'emprise au sol des constructions.

2.5- La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit ou au faîtage à l'exception des cheminées et ouvrages techniques.

Le calcul de la hauteur présenté ci-dessus ne prend pas en compte les antennes et autres éléments de réception, les cheminées de tous types (chauffage, ventilation, aération...) et les gardes corps de sécurité.

2.5.1- Règles générales

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- 10,5 mètres au faîtage, soit R+2 ou R+1+Combles pour les constructions situées à l'alignement ;
- 12 mètres au faîtage, soit R+2+Combles ou R+2+Attique pour les constructions situées en second rideau.
- 3 mètres au point le plus haut pour les constructions et installations annexes.

La hauteur du plancher bas du rez-de-chaussée ne peut excéder de plus d'un mètre le niveau naturel du sol.

2.5.2- Règles particulières

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas les dispositions de la règle générale, énoncée à l'article 2.5.1

- les travaux ayant pour objet une isolation thermique par l'extérieur sont autorisés, dans la limite d'une aggravation maximale du non-respect de la règle de 30 cm.
- les autres travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que la hauteur au faîtage après travaux ne dépasse pas celle de la construction à la date d'approbation du présent règlement ;
- Pour les secteurs d'OAP sectorielles, les règles de hauteur sont définies dans les orientations écrites correspondantes.

UCB 3- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

3.1- Qualité architecturale du projet et harmonie avec les constructions existantes

Se référer aux dispositions générales.

3.2- Caractéristiques des toitures et des annexes

3.2.1- Règles applicables aux toitures.

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et de conception. Les toitures doivent être à pentes et composées d'au moins deux versants avec un degré de pente compris entre 35° et 45°. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction

3.2.2-Règles applicables aux vérandas et aux pergolas

Les vérandas, serres, jardins d'hiver et autres verrières doivent avoir une pente minimum de 10°. Il n'est pas fixé de pente minimum pour les pergolas.

3.2.3- Règles applicables aux annexes

Les constructions et installations annexes pourront avoir une toiture à pente à un ou deux versants compris entre 20° et 45° ou une toiture-terrasse.

3.2.4- Les façades

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

Les caissons de volets roulants devront être posés le plus discrètement possible.

A l'intérieur des périmètres identifiés comme ensemble patrimonial au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, les caissons de volets roulants devront être insérés dans la maçonnerie et la couleur devra s'accorder avec la couleur de la façade.

Les façades commerciales

Se référer au RLP (pièce 5.24) et au guide « Devantures commerciales » du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse (pièce 5.25).

3.4- Les éléments techniques

Se référer aux dispositions communes du présent règlement.

3.5- Les clôtures et les portails

3.5.1- Les clôtures

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, ...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit. Les clôtures ayant l'aspect de panneaux béton sont interdites.

Sur rue, les clôtures ne doivent pas dépasser 1,80 mètre de hauteur et doivent être composées soit :

- d'un mur plein en pierre meulière
- ou d'un ensemble constitué d'un muret maçonné (mur bahut) d'une hauteur représentant au maximum la moitié de la hauteur totale surmonté d'un élément obligatoirement largement ajouré composé d'une grille, d'un grillage, d'un barreaudage, dans ce cas, la pose de pare-vues en matériau synthétique est interdite.
- ou d'une haie végétale plantée.

Les murs en pierre meulière existants doivent être conservés et restaurés à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès.

Pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres, le mur bahut peut

ponctuellement, dans les limites du linéaire strictement nécessaire, avoir une hauteur supérieure au tiers de la hauteur totale.

En limite séparative, les clôtures ne doivent pas dépasser 1,80 mètre si elles sont constituées de murs pleins, ou 2 mètres si elles sont constituées d'une grille ou d'un grillage doublé de haie végétale plantée.

3.5.2- Les piliers, portails et portillons d'accès.

Ils seront de forme simple, pleine ou ajourée de préférence, sans excès de surcharge. Leur hauteur ne doit pas excéder 0,20 mètre de plus que la hauteur totale fixée pour les clôtures à l'article 3.5.1.

Il n'est pas fixé de règle concernant les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent, à l'exception de l'interdiction des paires-vues en matériaux synthétique qui s'applique toujours.

3.6- Les dispositions particulières applicables aux constructions existantes présentant un intérêt architectural et repérées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Sur les documents graphiques sont identifiées les constructions à protéger et à mettre en valeur au regard de leurs caractéristiques architecturales et historiques. Ces constructions doivent être préservées. Tous les travaux mis en œuvre sur ces constructions doivent permettre de valoriser leurs caractéristiques et assurer leur pérennité sans aucune altération des éléments qui justifient leur identification.

Tous travaux de transformation, surélévation, ou modification qui porteraient atteinte à l'unité ou l'homogénéité architecturale des constructions existantes sont interdits.

- L'architecture (et notamment les modénatures – éléments de décor) et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être maintenues lors d'un ravalement ou de travaux de réhabilitation.
- Toute extension, surélévation de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.
- La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les murs prévus pour être apparents doivent être préservés (pierre de meulière, brique...)
- La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.
- Le bâti ancien d'origine rurale se caractérise par la présence de portes, de porches qui permettaient le passage des charrettes et autres véhicules. Ces portes et

ouvertures doivent être préservées.

UCB 4- Déplacements et stationnement

4.1- Règles générales

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux ou de création de logements supplémentaires avec ou sans création de surface de plancher, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Une dérogation s'applique pour les cas mentionnés à l'article 4.2.

Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction.

Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

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

Pour la destination d'habitation, la suppression de places de stationnement à destination des véhicules motorisés ou non-motorisés ne peut avoir pour effet de produire un nombre de place inférieur au nombre de place exigible au regard de la nature de la construction.

4.2- Dispositions particulières dans le cas d'extension d'une construction existante à destination d'habitation

La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à destination d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement à condition de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- qu'il ne soit pas créé plus de 30m² de surface de plancher.
- que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.

Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter les dispositions de la règle générale, énoncée à l'article 4.3.

4.3- Exigences de stationnement pour les véhicules motorisés

Destination	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement de véhicules motorisés
-------------	---

Habitation	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement - 1 place par logement aidé, avec une préconisation à 1,3 place par logement de façon à ne pas entraîner de stationnement hors de la parcelle - La suppression d'une place de stationnement ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit récréée sur le terrain d'assiette de la construction. - Les places commandées sont interdites.
Bureaux	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher.
Artisanat et commerce de détail	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher à partir de 400 m²
Hébergement hôtelier	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place pour 5 chambres
Équipement d'intérêt collectifs et service public	<ul style="list-style-type: none"> - Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité,) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés

4.4- Prescriptions en matière de stationnement pour deux roues non motorisées

Se référer aux dispositions générales du présent règlement.

UCB 5 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

5.1-La proportion d'espaces verts de pleine terre

La proportion des espaces verts doit respecter les dispositions suivantes :

- Pour les premiers 200 m² de l'unité foncière, le pourcentage d'espaces de pleine terre est de 10 %,
- Pour les m² compris au-delà de 200 m² et jusqu'à 400 m², le pourcentage d'espaces de pleine terre est de 30 %,
- Pour les m² au-delà de 400 m², le pourcentage d'espaces de pleine terre est de 50 %.

Pour les périmètres faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle, la proportion d'espace verts de pleine terre devra être au minimum de 30% de l'emprise totale du secteur.

5.2- Constructions et installations nécessaires aux services publics

Il n'est pas fixé de règle relative à la proportion d'espaces verts de pleine terre pour les constructions et installations nécessaires aux services publics présentant une nécessité fonctionnelle. Dans ce cas, les porteurs de projets s'efforceront de maximiser la surface d'espaces verts de pleine terre.

CHAPITRE 3- RESEAUX ET ASSAINISSEMENT

UCB 6 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de gestion des eaux

Se référer aux dispositions communes du règlement.

UCB 7 - Réseaux divers

7.1 -Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de réseaux de communications électroniques

Les nouvelles constructions à destination de logements de plus de 3 logements devront prévoir les fourreaux permettant un raccordement au réseau haut débit

7.2 - Raccordement haut débit

Les nouvelles constructions à destination de logements de plus de 3 logements devront prévoir les fourreaux permettant un raccordement au réseau haut débit.

UCB 8 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

8.1 - Apports solaires.

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages. L'orientation Sud est nettement plus favorable que les orientations Est et Ouest, elles-mêmes nettement plus

favorables que l'orientation Nord. Dans le cas de constructions avec des locaux traversant, l'orientation Nord/Sud est privilégiée à l'orientation Est/Ouest. Il doit être recherché un maximum de vitrage au Sud. La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au Sud avec un maximum de vitrages proche de la verticale.

8.2 - Protection contre les vents.

Le choix de l'emplacement des murs et des plantations doit tendre à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

UCB 9 - Déchets

Il sera créé pour toute nouvelle construction de plus de 3 logements, un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets en dehors des voies et emprises publiques

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UH-HAMEAUX ANCIENS

La zone **UH** correspond aux hameaux anciens de Rodon, du Mousseau et des Ambésis.

Ce secteur présente un intérêt patrimonial important qu'il convient de préserver et de valoriser.

CHAPITRE 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

UH1- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et X

1.1- Les destinations et usages du sol autorisés et interdits en zone UH

Destination	Sous-destination	ZONE UH	
		Autorisée	Interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement	X Sous conditions	
	Hébergement	X	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X Sous conditions	
	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X Sous conditions	
	Hôtels	X	
	Autres hébergements touristiques	X	
	Cinéma		X
Équipement d'intérêt collectifs et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	X	

	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacle	X	
	Équipements sportifs	X	
	Lieux de culte		X
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X
	Industrie		X
	Entrepôt		X
	Bureau	X	
	Centre des congrès et d'exposition		X
Affectations des sols	Affouillements / exhaussements	X Sous conditions	
	Remblai des mares		X
	Dépôts à ciel ouvert non liés à une activité commerciale		X
	Garage collectif de caravanes / résidence mobile		X
	Stationnement isolé de caravanes / résidence mobile		X
	Exploitation de carrières		X

1.2- Les destinations et usages du sol autorisés sous conditions en zone UH

Les activités suivantes sont autorisées en zone UH, uniquement si leur réalisation se fait aux

conditions énoncées ci-dessous :

La sous-destination « logement » est autorisée aux conditions suivantes :

- Lorsque l'unité foncière accueille déjà un logement, la construction d'un second logement est autorisée.
- Lorsque l'unité foncière accueille déjà un logement, la construction de deux logements ou plus est autorisée sous réserve qu'au minimum 50% de ces logements nouvellement créés soient des logements sociaux.
- - Lorsque une unité foncière accueille déjà deux logements, la construction d'un troisième logement est autorisée à condition que ce logement soit un logement social.
- Lorsque une unité foncière accueille déjà deux logements, la construction de deux logements ou plus est autorisée sous réserve qu'au minimum 50% de ces logements nouvellement créés soient des logements sociaux.
- Lorsque l'unité foncière n'accueille pas de logement préalable, et pour toutes les opérations de deux logements ou plus, 50% de ces logements nouvellement créés doivent être des logements sociaux.
- Les sous-destinations « artisanat et commerce de détail » et « activité où s'effectue l'accueil d'une clientèle » sont autorisées uniquement si la surface de plancher n'excède pas 150 m².
- Les affouillements/ exhaussements des sols sont autorisés uniquement s'ils sont directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements objets des travaux autorisés.

A l'intérieur des espaces verts protégés évolutifs sont admises les constructions et installations annexes à condition de respecter les conditions suivantes :

- L'emprise au sol n'excède pas 5 m² par construction et dont la hauteur totale est inférieure ou égale à 3 mètres
- Le nombre maximum de constructions et installations annexes est limité à une unité par tranche de 500 m² de terrain/

1.3- Les contraintes de construction et démolition dans les zones identifiées au règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Dans les secteurs identifiés ci-dessous et figurant dans le règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme (PLU), la construction et la démolition sont réglementées :

- Dans les secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles, tout projet de construction doit répondre aux prescriptions inscrites dans les OAP n° 2a, 2b et 2c.

- Dans les secteurs de préservation pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, conformément à l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, la démolition des constructions existantes est interdite sauf si la construction présente un risque avéré, dans ce cas la démolition doit être conditionnée par une reconstruction respectant la volumétrie et l'esprit architectural du bâtiment d'origine de telle façon que celui-ci s'insère de manière harmonieuse dans son environnement immédiat.
- Toute construction dans les espaces paysagers stricts identifiés sur le document graphique du Plan Local d'Urbanisme est interdite.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UH 2 - Volumétrie et implantation des constructions

2.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

Article 2.1.1- Règle générale

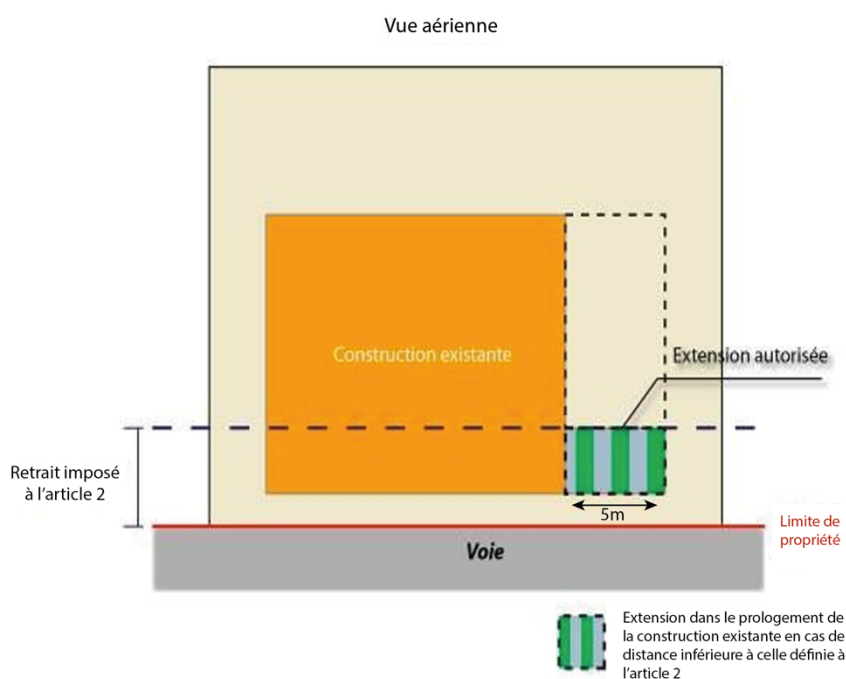
- Les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci est de 2 mètres minimum. Toutefois, une continuité bâtie ou une clôture doit être assurée à l'alignement.
- Une implantation en retrait de l'alignement peut être imposée dans les cas suivants :
- Lorsque, dans les propriétés limitrophes du projet de construction, les constructions existantes sont implantées en retrait. La construction nouvelle doit être implantée en harmonie avec le retrait des constructions environnantes, dès lors qu'elle n'est pas de nature à aggraver la non-conformité à la règle ;
- Lorsqu'il s'agit de préserver un mur en meulière ;

Article 2.1.2- Règles particulières

Des règles particulières d'implantation par rapport à l'emprise publique s'appliquent pour les travaux et nature de constructions énoncés ci- dessous :

- Sur les unités foncières faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, les constructions nouvelles doivent respecter les marges de retrait identifiées sur les OAP.

- Les travaux d'isolation par l'extérieur n'excédant pas 30 cm d'épaisseur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement peuvent être réalisés dans la marge de retrait, sous réserve des prescriptions s'imposant pour les constructions d'intérêt patrimonial repérées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.
- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 1 mètre.
- Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas la règle générale énoncée à l'article 2.2.1, sa surélévation et/ou son extension horizontale de 5 mètres linéaire maximum est autorisée dans le prolongement de la construction existante, dans la marge de retrait, dans la mesure



où elle respecte les autres articles du présent règlement

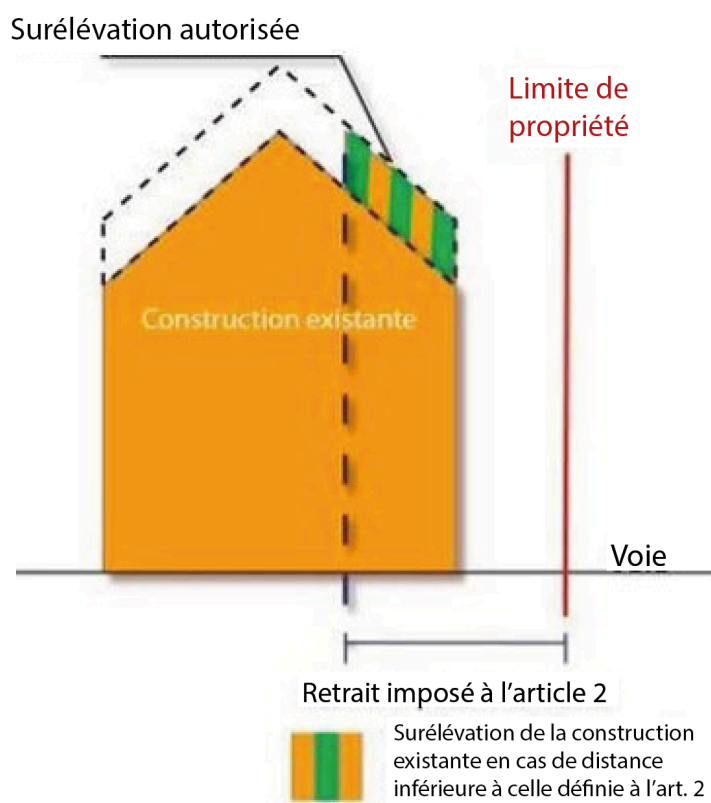
2.2-Implantation de la construction par rapport aux limites séparatives

2.2.1- Règle générale

Les constructions nouvelles peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait. Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond de parcelle.

2.2.2-Implantation en retrait des limites séparatives latérales

En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 6 mètres pour la façade ou parties de façades comportant des ouvertures créant des vues et à 3 mètres minimum pour la façade ou parties de façades ne comportant pas d'ouvertures créant des vues.



2.2.3.- Implantation par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle

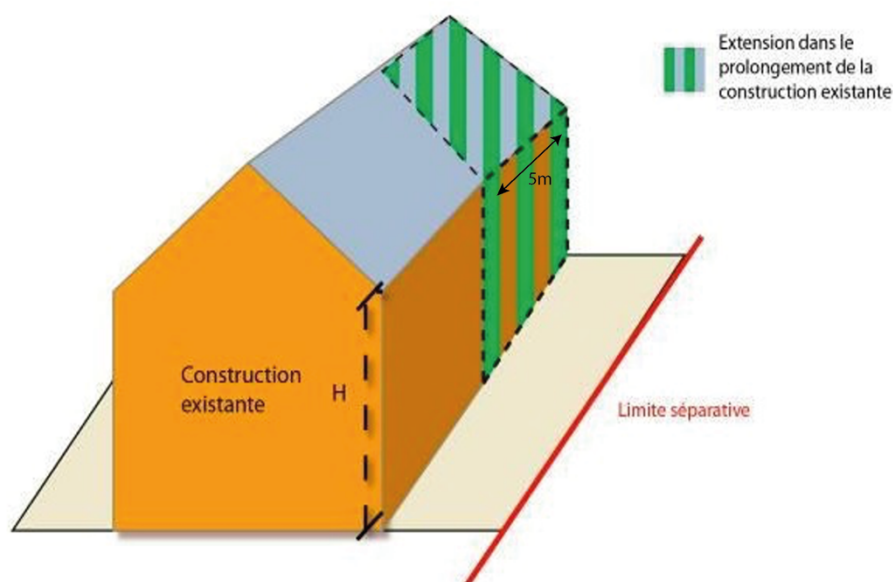
La distance de retrait est portée à 8 mètres minimum.

2.2.4- Règles particulières

Des règles particulières d'implantation par rapport aux limites séparatives s'appliquent pour les travaux et nature de constructions énoncés ci-dessous :

- Les constructions et installations annexes de moins de 10 m² d'emprise au sol dont la hauteur maximale n'excède pas 2,50 mètres peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge de retrait est fixée à 1 mètre minimum.
- Les piscines devront être implantées en retrait et respecter les règles de retrait de la règle générale énoncée à l'article 2.4.1 en cas de façade comportant des ouvertures créant des vues.

- Dans le cas où l'une ou les deux parcelles latérales voisines comporteraient un bâtiment déjà implanté sur une limite séparative, si la construction nouvelle est implantée en limite séparative, elle devra obligatoirement être implantée en s'adossant au moins en partie sur la construction existante.
- Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 2.3.1 relative à la règle d'implantation par rapport aux emprises publiques.
- Lorsque ~~qu'~~une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas la règle générale énoncée à l'article 2.3.1, sa surélévation et/ou son extension horizontale de moins de 5 mètres linéaire est admise dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement et à condition de ne pas créer de vue nouvelle à moins de 6 mètres



de la limite séparative en vis-à-vis

- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum.

2.3 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

2.3.1-Règles générales

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions doit être égale au minimum :

- si la façade comporte des ouvertures créant des vues, à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère avec un minimum de 12 mètres,
- si cette dernière ne comporte pas d'ouvertures créant des vues, à la hauteur de la façade avec un minimum de 6 mètres

2.3.2- Règles particulières

Il n'est pas fixé de règle :

- entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions et installations annexes ;
- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc...) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue nouvelle à moins de 12 mètres de la façade en vis-à-vis ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

2.4 -Emprise au sol des constructions

2.4.1-L'emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions doit respecter les dispositions suivantes :

- Pour les premiers 200 m² de l'unité foncière, l'emprise au sol est de 70 %,
- Pour les m² compris au-delà de 200 m² et jusqu'à 400 m², l'emprise est de 40%,
- Pour les m² au-delà de 400 m², l'emprise est de 20%.

Pour les secteurs d'OAP sectorielles, l'emprise au sol maximale est définie dans les orientations écrites correspondantes.

2.4.2- L'emprise au sol annexes

Les bâtiments annexes ne pourront pas avoir une emprise au sol qui excède 8% de la surface de l'unité foncière. L'emprise au sol des bâtiments annexes est tenue de répondre aux dispositions de l'article 2.4.1 ci-dessus.

2.4.3- Emprise au sol des services publics

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics présentant une nécessité fonctionnelle. Dans ce cas, les porteurs de projets s'efforceront de minimiser l'emprise au sol des constructions.

2.5- La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit ou au faîtage à l'exception des cheminées et ouvrages techniques.

Le calcul de la hauteur présenté ci-dessus ne prend pas en compte les antennes et autres éléments de réception, les cheminées de tous types (chauffage, ventilation, aération...) et les gardes corps de sécurité.

2.5.1-Règles générales

La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage, soit R+1+Combles.

La hauteur des constructions et installations annexes est fixée à 3 mètres au point le plus haut.

La hauteur du plancher bas du rez-de-chaussée ne peut excéder de plus d'un mètre le niveau naturel du sol.

Pour les secteurs d'OAP sectorielles, les règles de hauteur sont définies dans les orientations écrites correspondantes.

2.5.2-Règles particulières

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas les dispositions de la règle générale, énoncée à l'article 2.5.1 :

- les travaux ayant pour objet une isolation thermique par l'extérieur sont autorisés, dans la limite d'une aggravation maximale du non-respect de la règle de 30 cm.
- les autres travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que la hauteur au faîtage après travaux ne dépasse pas celle de la construction à la date d'approbation du présent règlement ;

UH 3- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

3.1- Qualité architecturale du projet et harmonie avec les constructions existantes

Les règles relatives à la qualité architecturale du projet et à son insertion dans son environnement urbain figurent dans les dispositions communes du présent règlement.

3.2- Caractéristiques des toitures et des annexes

3.2.1- Règles applicables aux toitures.

Les règles suivantes s'appliquent aux constructions principales uniquement.

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et de conception.

Les toitures doivent être à pentes et composées d'au moins deux versants avec un degré de pente compris entre 35° et 45°.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction. Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction.

3.2.2-Règles applicables aux vérandas et aux pergolas

Les vérandas, serres, jardins d'hiver et autres verrières doivent avoir une pente minimum de 10°. Il n'est pas fixé de pente minimum pour les pergolas.

3.2.3- Règles applicables aux annexes

Les constructions et installations annexes pourront avoir une toiture à pente à un ou deux versants compris entre 20° et 45° ou une toiture-terrasse

3.2.4- Règles applicables aux façades

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

Les caissons de volets roulants devront être posés le plus discrètement possible.

À l'intérieur des périmètres identifiés comme ensemble patrimonial au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, les caissons de volets roulants devront être insérés dans la maçonnerie et la couleur devra s'accorder avec la couleur de la façade.

3.4- Les éléments techniques

3.4.1- Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade et réalisées en zinc.

3.4.2- Les rampes de parking

Les rampes de parking, destinées à desservir les parcs de stationnement, doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

3.4.3- Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

3.4.4- Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture, dans le cas où ils sont posés en toiture, ou adossés sur le bâti.

L'implantation doit être la plus discrète possible, qu'elle soit ou non intégrée au bâti. Elle doit respecter les critères paysagers ou architecturaux.

La pose des panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques devra respecter les différentes réglementations propres à la zone (monuments historiques, site inscrit, etc.)

3.5- Les clôtures et les portails

3.5.1- Les clôtures

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit.

Les clôtures ayant l'aspect de panneaux béton sont interdites.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 1,80 mètre sur rue et en limites séparatives en cas de murs pleins.

La hauteur totale de la clôture peut être élevée à 2 mètres en limites séparatives uniquement si elle est constituée d'une grille ou d'un grillage doublé d'une haie végétale.

Sur rue, les clôtures doivent être composées soit :

- d'un mur plein en pierre meulière,
- d'un ensemble constitué d'un muret maçonné (mur bahut) d'une hauteur représentant au maximum la moitié de la hauteur totale surmonté d'un élément obligatoirement largement ajouré composé d'une grille, d'un grillage, d'un barreaudage. Dans ce cas, la pose de pare-vues en matériau synthétique est interdite.
- d'une haie végétale
- Les murs en pierre meulière existants doivent être conservés et restaurés à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès.

Pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres, le mur bahut peut ponctuellement, dans les limites du linéaire strictement nécessaire, avoir une hauteur supérieure au tiers de la hauteur totale.

3.5.2- Les piliers, portails et portillons d'accès

Ils seront de forme simple, pleine ou ajourée de préférence, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder 0,20 mètre de plus que la hauteur totale fixée ci-dessus.

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent, à l'exception de l'interdiction des pare-vues en matériaux synthétique qui s'applique toujours.

3.6- Les dispositions particulières applicables aux constructions existantes présentant un intérêt architectural et repérées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Sur les documents graphiques sont identifiées les constructions à protéger et à mettre en valeur au regard de leurs caractéristiques architecturales et historiques. Ces constructions doivent être préservées. Tous les travaux mis en œuvre sur ces constructions doivent permettre de valoriser leurs caractéristiques et assurer leur pérennité sans aucune altération des éléments qui justifient leur identification. Tous travaux de transformation, surélévation,

ou modification qui porteraient atteinte à l'unité ou l'homogénéité architecturale des constructions existantes sont interdits.

- L'architecture (et notamment les modénatures - éléments de décor) et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être maintenues lors d'un ravalement ou de travaux de réhabilitation.
- Un soin particulier doit être apporté à la préservation, la restauration et le cas échéant la restitution des éléments de décor spécifiques à la construction. Toute extension, surélévation de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.
- La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les murs prévus pour être apparents doivent être préservés (pierre de meulière, brique...)
- La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.
- Le bâti ancien d'origine rurale se caractérise par la présence de portes, de porches qui permettaient le passage des charrettes et autres véhicules. Ces portes et ouvertures doivent être préservées.

UH 4- Déplacements et stationnement

4.1- Règles générales

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux ou de création de logements supplémentaires avec ou sans création de surface de plancher, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction.

Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Pour la destination d'habitation, la suppression d'une place de stationnement ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain d'assiette de la construction.

4.2- Dispositions particulières dans le cas d'extension d'une construction existante à destination d'habitation

La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à destination d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement à condition de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- qu'il ne soit pas créé plus de 30 m² de surface de plancher.
- que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.

Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter les dispositions de l'article 5.4.1 ci-dessus.

4.3- Exigences de stationnement pour les véhicules motorisés

Destination	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement de véhicules motorisés
Habitation	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement - 1 place par logement aidé, avec une préconisation à 1,3 place par logement de façon à ne pas entraîner de stationnement hors de la parcelle - Les places commandées sont interdites.
Bureaux	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher.
Artisanat et commerce de détail	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher à partir de 400 m²
Autre hébergement touristique	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place pour 5 chambres
Équipement d'intérêt collectifs et service public	<ul style="list-style-type: none"> - Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité,) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés

4.4- Prescriptions en matière de stationnement pour deux roues non motorisées

Se référer aux dispositions générales du présent règlement.

UH 5 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

5.1-La proportion d'espaces verts de pleine terre

La proportion d'espaces verts de pleine terre doit respecter les dispositions suivantes :

- Pour les premiers 200 m² de l'unité foncière, le pourcentage d'espaces de pleine terre est de 20 %,
- Pour les m² compris au-delà de 200 m² et jusqu'à 400 m², le pourcentage d'espaces de pleine terre est de 40 %,
- Pour les m² au-delà de 400 m², le pourcentage d'espaces de pleine terre est de 60 %.

Pour les périmètres faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle, la proportion d'espace verts de pleine terre devra être au minimum de 30% de l'emprise totale du secteur.

5.2 - Aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent privilégier les espaces perméables.

5.3 - Constructions et installations nécessaires aux services publics

Il n'est pas fixé de règle relative à la proportion d'espaces verts de pleine terre pour les constructions et installations nécessaires aux services publics présentant une nécessité fonctionnelle. Dans ce cas, les porteurs de projets s'efforceront de maximiser la surface d'espaces verts de pleine terre.

CHAPITRE 3- RESEAUX ET ASSAINISSEMENT

UH 6- Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de gestion des eaux

Se référer aux dispositions communes du règlement.

UH 7 - Réseaux divers

7.1 -Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de réseaux de communications électroniques

Les normes applicables figurent dans les dispositions communes du présent règlement.

7.2 - Raccordement haut débit

Les nouvelles constructions à destination de logements de plus de 3 logements devront prévoir les fourreaux permettant un raccordement au réseau haut débit.

UH 8 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

8.1 - Apports solaires.

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages. L'orientation Sud est nettement plus favorable que les orientations Est et Ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation Nord. Dans le cas de constructions avec des locaux traversants, l'orientation Nord/Sud est privilégiée à l'orientation Est/Ouest. Il doit être recherché un maximum de vitrage au Sud. La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au Sud avec un maximum de vitrages proche de la verticale.

8.2- Protection contre les vents

Le choix de l'emplacement des murs et des plantations doit tendre à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

UH 9 - Déchets.

Il sera créé pour toute nouvelle construction de plus de 3 logements, un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets en dehors des voies et emprises publiques.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UM

La zone mixte UM correspond à l'écoquartier de service Picardie, qui recherche la mixité fonctionnelle par la création de logements et de services ainsi que d'équipements publics. L'écoquartier s'implante sur la parcelle comprenant l'ancienne Bibliothèque Départementale des Yvelines (BDY). La zone UM vise également à développer un traitement paysager de qualité.

CHAPITRE 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

UM1- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

1.1- Les destinations et usages du sol autorisés et interdits en zone UM

Destination	Sous-destination	ZONE UM	
		Autorisée	Interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement	X Sous conditions	
	Hébergement	X	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration	X	
	Commerce de gros		X
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hôtels		X
	Autres hébergements touristiques		X
	Cinéma	X	
Équipement d'intérêt collectifs et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	X	

	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacle	X	-
	Équipements sportifs	X	
	Lieux de culte		X
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X
	Industrie		X
	Entrepôt		X
	Bureau		X
	Centre des congrès et d'exposition	X	
Affectations des sols	Affouillements / exhaussements	X Sous conditions	
	Remblai des mares		X
	Dépôts à ciel ouvert non liés à une activité commerciale		X
	Garage collectif de caravanes / résidence mobile		X
	Stationnement isolé de caravanes / résidence mobile		X
	Exploitation de carrières		X

1.2- Les destinations et usages du sol autorisés sous conditions en zone UM

Les activités suivantes sont autorisées en zone UM, uniquement si leur réalisation se fait aux conditions énoncées ci-dessous :

- La sous-destination « logement » est autorisée à uniquement pour toute opération comprenant au moins 3 logements et dont au minimum 50 % d'entre eux sont des logements sociaux.
- Les affouillements/ exhaussements des sols sont autorisés uniquement s'ils sont directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements objets des travaux autorisés.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UM 2 - Volumétrie et implantation des constructions

2.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

2.1.1- Règle générale

Les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.

En cas de retrait, la marge de retrait est de 2 mètres minimum. Toutefois, une continuité bâtie ou une clôture doit être assurée à l'alignement.

Une implantation en retrait de l'alignement peut être imposée dans les cas suivants :

- Lorsque, dans les propriétés limitrophes du projet de construction, les constructions existantes sont implantées en retrait. La construction nouvelle doit être implantée en harmonie avec le retrait des constructions environnantes, dès lors qu'elle n'est pas de nature à aggraver la non-conformité à la règle

2.1.2- Règles particulières

Des règles particulières d'implantation par rapport à l'emprise publique s'appliquent pour les travaux et nature de constructions énoncés ci-dessous :

- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 1 mètre.
- Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement

ne respecte pas la règle définie dans la règle générale au 2.1.1, sa surélévation et/ou son extension horizontale de 5 mètres linéaire maximum est autorisée dans le prolongement de la construction existante, dans la marge de retrait, dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement

2.2-Implantation de la construction par rapport aux limites séparatives

2.2.1- Règle générale

Les constructions nouvelles devront s'implanter en retrait des limites séparatives et de fond de parcelle

2.2.2-L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives hors fond de parcelle

La marge de retrait est fixée à 15 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Article 2.2.3-L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle

La marge de retrait est fixée à 15 mètres minimum par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle.

Article 2.2.4- Règles particulières

Des règles particulières d'implantation par rapport aux imites séparatives s'appliquent pour les travaux et constructions énoncés ci-dessous :

- Les constructions et installations annexes de moins de 10 m² d'emprise au sol dont la hauteur n'excède pas 2,50 mètres peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge de retrait est fixée à 3 mètres minimum.
- Les travaux d'isolation par l'extérieur n'excédant pas 30 cm d'épaisseur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement sont autorisés dans la marge de retrait sous réserve des prescriptions s'imposant pour les constructions d'intérêt patrimonial repérées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

2.3- L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Article 2.3.1- Règle générale

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance entre deux constructions doit être égale à 8 mètres minimum lorsqu'une des façades ou partie de façades comporte des ouvertures créant des vues. Cette distance est réduite à 4 mètres minimum lorsqu'une des façades ou partie de façades ne comporte pas d'ouvertures créant des vues

Article 2.3.2- Règles particulières

Il n'est pas fixé de règle :

- entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions et installations annexes ;
- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc...) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue nouvelle à moins de 8 mètres de la façade en vis-à-vis ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ;
- Pour les travaux d'isolation par l'extérieur n'excédant pas 30 cm d'épaisseur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement sous réserve des prescriptions s'imposant pour les constructions d'intérêt patrimonial repérées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

2.4 -Emprise au sol des constructions

2.4.1-L'emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol maximale est fixée à 60% de l'unité foncière.

2.4.2- L'emprise au sol annexes

Les bâtiments annexes ne pourront pas avoir une emprise au sol qui excède 8% de la surface de l'unité foncière. L'emprise au sol des bâtiments annexes est tenue de répondre aux dispositions de l'article 2.5.1 ci-dessus.

Article 2.4.3- Emprise au sol des services publics

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics présentant une nécessité fonctionnelle. Dans ce cas, les porteurs de projets s'efforceront de minimiser l'emprise au sol des constructions.

2.5- La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit ou au faîtage à l'exception des cheminées et ouvrages techniques.

Le calcul de la hauteur présenté ci-dessus ne prend pas en compte les antennes et autres éléments de réception, les cheminées de tous types (chauffage, ventilation, aération...) et les gardes corps de sécurité.

2.5.1 - Règles générales

Pour les constructions situées en alignement avec l'emprise publique et formant ainsi le front bâti, la hauteur maximale est limitée à $R+1+C$, afin de permettre une insertion harmonieuse avec le tissu pavillonnaire avoisinant.

Pour les constructions situées au-delà du front bâti il est admis une hauteur de construction en $R+2+C$ ou $R+2+A$

La hauteur des constructions et installations annexes est fixée à 3 mètres au point le plus haut.

La hauteur du plancher bas du rez-de-chaussée ne peut excéder de plus d'un mètre le niveau naturel du sol.

Les orientations de l'OAP sectorielle doivent être respectées quant aux répartitions des règles de hauteur.

2.5.2 - Règles particulières

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas les dispositions de la règle générale, énoncée à l'article 2.5.1, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que la hauteur au faîtage après travaux ne dépasse pas celle de la construction à la date d'approbation du présent règlement.

UM 3- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

3.1- Qualité architecturale du projet et harmonie avec les constructions existantes

Les règles relatives à la qualité architecturale du projet et à son insertion dans son environnement urbain figurent dans les dispositions communes du présent règlement.

3.2- Caractéristiques des toitures et des annexes

3.2.1- Règles applicables aux toitures.

Les règles ci-dessous ne s'appliquent qu'aux constructions principales.

-Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et de conception. Les toitures doivent être à pentes et composées d'au moins deux versants avec un degré de pente compris entre 35° et 45°. Dans le cas de toitures terrasses végétalisées, une exception à cette pente est tolérée.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction

3.2.2-Règles applicables aux vérandas et aux pergolas

Les vérandas, serres, jardins d'hiver et autres verrières doivent avoir une pente minimum de 10°. Il n'est pas fixé de pente minimum pour les pergolas.

3.2.3- Règles applicables aux annexes

Les constructions et installations annexes pourront avoir une toiture à pente à un ou deux versants compris entre 20° et 45° ou une toiture-terrasse.

3.2.4-Les façades

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions. Les caissons de volets roulants devront être posés le plus discrètement possible. A l'intérieur des périmètres identifiés comme

ensemble patrimonial au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, les caissons de volets roulants devront être insérés dans la maçonnerie et la couleur devra s'accorder avec la couleur de la façade.

Tout projet de travaux d'isolation thermique par l'extérieur (ITE) portant sur une construction existante, qu'il s'agisse de la construction principale ou de son extension, devra veiller à ne pas dénaturer les façades, à en conserver les modénatures et dessin architectural.

Les façades commerciales

Les façades de locaux commerciaux ou à destination d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Les créations ou modifications de façades doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de l'immeuble concerné ;
- lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ;
- l'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite ;
- lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur ;
- lorsque le rez-de-chaussée (des constructions nouvelles ou lors d'une modification) doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir une enseigne, il doit être séparé de façon visible du premier étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits, etc.). Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue. Le bandeau doit également se limiter au linéaire des vitrines commerciale. Lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillies en façades

3.4- Les éléments techniques

Se référer aux dispositions communes du présent règlement.

3.5- Les clôtures et les portails

3.5.1- Les clôtures

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit. Les clôtures ayant l'aspect de panneaux béton sont interdites.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 1,80 mètre sur rue et en limites séparatives en cas de murs pleins.

La hauteur totale de la clôture peut être élevée à 2 mètres en limites séparatives uniquement si elle est constituée d'une grille ou d'un grillage doublé d'une haie végétale.

Sur rue, les clôtures doivent être composées soit :

- d'un mur plein en pierre meulière
- d'un ensemble constitué d'un muret maçonné (mur bahut) d'une hauteur représentant au maximum la moitié de la hauteur totale surmonté d'un élément obligatoirement largement ajouré composé d'une grille, d'un grillage, d'un barreaudage, dans ce cas, la pose de pare-vues en matériau synthétique est interdite.
- d'une haie végétale
- Les murs en pierre meulière existants doivent être conservés et restaurés à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès.

Pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres, le mur bahut peut ponctuellement, dans les limites du linéaire strictement nécessaire, avoir une hauteur supérieure au tiers de la hauteur totale.

3.5.2- Les piliers, portails et portillons d'accès.

Ils seront de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder 0,20 mètre de plus que la hauteur totale fixée ci-dessus.

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent, à l'exception de l'interdiction des pare-vues en matériaux synthétique qui s'applique toujours.

3.6- Les dispositions particulières applicables aux constructions existantes présentant un intérêt architectural et repérées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Sur les documents graphiques sont identifiées les constructions à protéger et à mettre en valeur au regard de leurs caractéristiques architecturales et historiques. Ces constructions doivent être préservées. Tous les travaux mis en œuvre sur ces constructions doivent permettre de valoriser leurs caractéristiques et assurer leur pérennité sans aucune altération des éléments qui justifient leur identification.

Tous travaux de transformation, surélévation, ou modification qui porteraient atteinte à l'unité ou l'homogénéité architecturale des constructions existantes sont interdits.

- L'architecture (et notamment les modénatures – éléments de décor) et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être maintenues lors d'un ravalement ou de travaux de réhabilitation.
- Toute extension, surélévation de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.
- La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les murs prévus pour être apparents doivent être préservés (pierre de meulière, brique...)
- La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.
- Le bâti ancien d'origine rurale se caractérise par la présence de portes, de porches qui permettaient le passage des charrettes et autres véhicules. Ces portes et ouvertures doivent être préservées.

UM 4- Déplacements et stationnement

4.1- Règles générales

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux ou de création de logements supplémentaires avec ou sans création de surface de plancher, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction.

Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Pour la destination d'habitation, la suppression d'une place de stationnement ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain d'assiette de la

construction.

4.2- Exigences de stationnement pour les véhicules motorisés

Destination	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement de véhicules motorisés
Habitation	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement - 1 place par logement aidé, avec une préconisation à 1,3 place par logement de façon à ne pas entraîner de stationnement hors de la parcelle - Les places commandées sont interdites.
Bureaux	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher.
Artisanat et commerce de détail	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher à partir de 400 m²
Autre hébergement touristique	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place pour 5 chambres
Équipement d'intérêt collectifs et service public	<ul style="list-style-type: none"> - Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité,) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés

4.4- Prescriptions en matière de stationnement pour deux roues non motorisées

Se référer aux dispositions communes du présent règlement.

UM 5 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

5.1-La proportion d'espaces verts de pleine terre

La distance entre les constructions et les limites séparatives de la parcelle devra faire l'objet d'un traitement paysager de qualité pour permettre une transition paysagère arborée avec l'environnement urbain alentour. Aussi, le cœur d'îlot sera aménagé en parc paysager.

Afin d'offrir un cadre de qualité, la proportion des espaces verts est fixée au minimum à 30% de l'unité foncière.

5.2- Constructions et installations nécessaires aux services publics

Il n'est pas fixé de règle relative à la proportion d'espaces verts de pleine terre pour les constructions et installations nécessaires aux services publics présentant une nécessité fonctionnelle. Dans ce cas, les porteurs de projets s'efforceront de maximiser la surface d'espaces verts de pleine terre.

CHAPITRE 6- RESEAUX ET ASSAINISSEMENT

UM 6 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de gestion des eaux

Se référer aux dispositions communes du présent règlement.

UM 7 - Réseaux divers

7.1 -Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de réseaux de communications électroniques

Les règles s'appliquant aux autres réseaux figurent dans les dispositions communes du présent règlement.

7.2 - Raccordement haut débit

Les nouvelles constructions à destination de logements de plus de 3 logements devront prévoir les fourreaux permettant un raccordement au réseau haut débit.

UM 8 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

8.1 - Apports solaires.

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages. L'orientation Sud est

nettement plus favorable que les orientations Est et Ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation Nord. Dans le cas de constructions avec des locaux traversant, l'orientation Nord/Sud est privilégiée à l'orientation Est/Ouest. Il doit être recherché un maximum de vitrage au Sud. La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au Sud avec un maximum de vitrages proche de la verticale.

8.2 - Protection contre les vents.

Le choix de l'emplacement des murs et des plantations doit tendre à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

UM 9 - Déchets.

Il sera créé pour toute nouvelle construction de plus de 3 logements, un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets en dehors des voies et emprises publiques

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC- HABITAT COLLECTIF

La zone UC correspond aux zones d'habitat collectif. Il s'agit de résidences qui bénéficient le plus souvent de grands espaces verts paysagers.

Le dispositif réglementaire permet des évolutions mesurées de ces zones, et préserve le caractère paysager de l'environnement au sein duquel ces quartiers d'habitat collectif sont implantés.

CHAPITRE 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DU SOL

UC1- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

1.1- Les destinations et usages du sol autorisés et interdits en zone UC

Destination	Sous-destination	ZONE UC	
		Autorisée	Interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière	X	X
Habitation	Logement	X Sous conditions	
	Hébergement	X	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X Sous conditions	
	Restauration		X
	Commerce de gros		X
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hôtels		X
	Autres hébergements touristiques		X
	Cinéma		X
Équipement d'intérêt collectifs et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	X	

	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacle	X	
	Équipements sportifs	X	
	Lieux de culte		X
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X
	Industrie		X
	Entrepôt		X
	Bureau	X	
	Centre des congrès et d'exposition	X	
Affectations des sols	Affouillements / exhaussements	X Sous conditions	
	Remblai des mares		X
	Dépôts à ciel ouvert non liés à une activité commerciale		X
	Garage collectif de caravanes / résidence mobile		X
	Stationnement isolé de caravanes / résidence mobile		X
	Exploitation de carrières	X Sous conditions	

1.2- Les destinations et usages du sol autorisés sous conditions en zone UC

Les activités suivantes sont autorisées en zone UC, uniquement si leur réalisation se fait aux conditions énoncées ci-dessous :

La sous-destination « logement » est autorisée à conditions que la création de logement respecte cumulativement les dispositions qui suivent :

- Elle ne constitue pas un changement de destination d'un commerce en rez-de-chaussée identifié sur le linéaire de diversité commerciale du règlement graphique du PLU
- Elle ne constitue pas un changement de destination d'un commerce d'artisanat situé en rez-de-chaussée et identifié sur le linéaire de diversité commerciale du règlement graphique du PLU
- Uniquement pour toute opération comprenant au moins 3 logements et dont au minimum 50 % d'entre eux sont des logements locatifs sociaux

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » est autorisée uniquement si la surface de plancher n'excède pas 150 m² ;

Les affouillements/ exhaussements des sols sont autorisés uniquement s'ils sont directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements objets des travaux autorisés.

Les exploitations de carrières sont autorisées uniquement si elles sont directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements objets des travaux autorisés.

1.3- Les contraintes de construction et démolition dans les zones identifiées au règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Dans les secteurs identifiés ci-dessous et figurant dans le règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme (PLU), la construction et la démolition sont réglementées :

- Dans les secteurs de préservation pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, conformément à l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, la démolition des constructions existantes est interdite sauf si la construction présente un risque avéré, dans ce cas la démolition doit être conditionnée par une reconstruction respectant la volumétrie et l'esprit architectural du bâtiment d'origine de telle façon que celui-ci s'insère de manière harmonieuse dans son environnement immédiat.
- Toute construction dans les espaces paysagers stricts identifiés sur le document graphique du Plan Local d'Urbanisme est interdite.
-

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UC 2 - Volumétrie et implantation des constructions

2.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

2.1.1- Règle générale

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum

2.1.2- Règles particulières

Des règles particulières d'implantation par rapport à l'emprise publique s'appliquent pour les travaux et nature de constructions énoncés ci-dessous :

- Sur les unités foncières faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, si des règles différentes de la règle générale sont prescrites dans l'OAP, les constructions nouvelles doivent respecter les règles de retrait prescrites dans l'OAP.
- Les travaux d'isolation par l'extérieur n'excédant pas 30 cm d'épaisseur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement peuvent être réalisés dans la marge de retrait, sous réserve des prescriptions s'imposant pour les constructions d'intérêt patrimonial repérées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.
- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de 1 mètre minimum.

2.2-Implantation de la construction par rapport aux limites séparatives

2.2.1- Règle générale

Les constructions nouvelles peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait. Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond de parcelle.

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement depuis la façade ou partie de façade jusqu'à la limite séparative doit être égale à la hauteur (L=H) de la façade mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère avec 8 mètres minimum pour la façade ou partie de façade comportant

des ouvertures créant des vues et de 4 mètres pour la façade ou partie de façade ne comportant pas d'ouvertures créant des vues.

2.1.2- Règles particulières

Des règles particulières d'implantation par rapport aux limites séparatives s'appliquent pour les travaux et nature de constructions énoncés ci-dessous :

- Sur les unités foncières faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, si des règles différentes de la règle générale sont prescrites dans l'OAP, les constructions nouvelles doivent respecter les règles d'implantation prescrites dans l'OAP.
- Les travaux d'isolation par l'extérieur n'excédant pas 30 cm d'épaisseur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement sont autorisés dans la marge de retrait sous réserve des prescriptions s'imposant pour les constructions d'intérêt patrimonial repérées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme
- Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 2.2.1, relatif à l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques.
- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum.

2.3- L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

2.3.1- Règles générales

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance entre deux constructions doit être égale à 16 mètres minimum lorsqu'une des façades ou partie de façades comporte des ouvertures créant des vues. Cette distance est réduite à 8 mètres minimum lorsqu'une des façades ou partie de façades ne comporte pas d'ouvertures créant des vues

2.3.2- Règles particulières

Il n'est pas fixé de règle :

- entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux

constructions et installations annexes ;

- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc...) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue nouvelle à moins de 16 mètres de la façade en vis-à-vis ;
- pour les unités foncières faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ;
- Pour les travaux d'isolation par l'extérieur n'excédant pas 30 cm d'épaisseur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement sous réserve des prescriptions s'imposant pour les constructions d'intérêt patrimonial repérées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

2.4 -Emprise au sol des constructions

2.4.1-L'emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol maximale est fixée à 60 % de la superficie totale de l'unité foncière.

2.4.3- Emprise au sol des services publics

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics présentant une nécessité fonctionnelle. Dans ce cas, les porteurs de projets s'efforceront de minimiser l'emprise au sol des constructions.

2.5- La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus haut. Le calcul de la hauteur ne prend pas en compte les antennes et autres éléments de réception, les cheminées de tous types (chauffage, ventilation, aération...) et les gardes corps de sécurité

2.5.1 -Règles générales

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 12 mètres au faîtage. La hauteur des constructions et installations annexes est fixée à 3 mètres au point le plus haut.

Pour les secteurs d'OAP sectorielles, les règles de hauteur sont définies dans les orientations écrites correspondantes.

2.5.2 - règles particulières

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas les dispositions de la règle générale, énoncée à l'article 2.5.1 :

- les travaux ayant pour objet une isolation thermique par l'extérieur sont autorisés, dans la limite d'une aggravation maximale du non-respect de la règle de 30 cm.
- les autres travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que la hauteur au faitage après travaux ne dépasse pas celle de la construction à la date d'approbation du présent règlement ;
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UC 3- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

3.1- Qualité architecturale du projet et harmonie avec les constructions existantes

Les règles relatives à la qualité architecturale du projet et à son insertion dans son environnement urbain figurent dans les dispositions communes du présent règlement

3.2- Caractéristiques des toitures et des annexes

3.2.1- Règles applicables aux toitures.

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et de conception.

La mise en œuvre de toitures végétalisées, l'installation de systèmes de production d'énergies renouvelables peut être admise à condition qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse à la construction.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction. Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction.

3.2.4- Les façades

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

Tout projet de travaux d'isolation thermique par l'extérieur (ITE) portant sur une construction existante, qu'il s'agisse de la construction principale ou de son extension, devra veiller à ne pas dénaturer les façades, à en conserver les modénatures et dessin architectural.

Façades commerciales

Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Les créations ou modifications de façades doivent respecter les prescriptions suivantes :

Les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de l'immeuble concerné ;

- lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ;
- l'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite ;
- lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur ;
- lorsque le rez-de-chaussée (des constructions nouvelles ou lors d'une modification) doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir une enseigne, il doit être séparé de façon visible du premier étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits, etc.). Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue. Le bandeau doit également se limiter au linéaire des vitrines commerciales ;
- lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade.

3.4- Les éléments techniques

Se référer aux dispositions communes du présent règlement.

3.5- Les clôtures et les portails

3.5.1- Les clôtures

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit.

Les clôtures ayant l'aspect de panneaux béton sont interdites.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 1,80 mètre sur rue et en limites séparatives. Les clôtures doivent être composées soit :

- d'un ensemble constitué d'un muret maçonné (mur bahut) d'une hauteur représentant au maximum la moitié de la hauteur totale surmonté d'un élément obligatoirement largement ajouré composé d'une grille, d'un grillage, d'un barreaudage. Dans ce cas, la pose de pare-vues en matériau synthétique est interdite.
- d'une haie végétale

La hauteur totale de la clôture peut être élevée à 2 mètres en limites séparatives uniquement si elle est constituée d'une grille ou d'un grillage doublé d'une haie végétale

3.5.2- Les piliers, portails et portillons d'accès.

Ils seront de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder 0,20 mètre de plus que la hauteur totale fixée ci-dessus.

UC 4- Déplacements et stationnement

4.1- Règles générales

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux ou de création de logements supplémentaires avec ou sans création de surface de plancher, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions.

Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction.

Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Pour la destination d'habitation, la suppression d'une place de stationnement ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit récréée sur le terrain d'assiette de la construction.

4.2- Exigences de stationnement pour les véhicules motorisés

Destination	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement de véhicules motorisés
Habitation	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement - 1 place par logement aidé, avec une préconisation à 1,3 place par logement de façon à ne pas entraîner de stationnement hors de la parcelle - Les places commandées sont interdites.
Bureaux	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher.
Artisanat et commerce de détail	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher à partir de 400 m²
Équipement d'intérêt collectifs et service public	<ul style="list-style-type: none"> - Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité,) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés

4.3- Prescriptions en matière de stationnement pour deux roues non motorisées

Se référer aux dispositions générales du présent règlement.

UC 5 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

5.1-La proportion d'espaces verts de pleine terre

30 % de la surface de l'unité foncière doit être conservée en espaces verts de pleine terre.

5.2- Constructions et installations nécessaires aux services publics

Il n'est pas fixé de règle relative à la proportion d'espaces verts de pleine terre pour les constructions et installations nécessaires aux services publics présentant une nécessité fonctionnelle. Dans ce cas, les porteurs de projets s'efforceront de maximiser la surface

d'espaces verts de pleine terre.

CHAPITRE 3- RESEAUX ET ASSAINISSEMENT

UC 6 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de gestion des eaux

Se référer aux dispositions communes du présent règlement.

UC 7 - Réseaux divers

7.1 -Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de réseaux de communications électroniques

Les normes applicables figurent dans les dispositions communes du présent règlement.

7.2 - Raccordement haut débit

Les nouvelles constructions à destination de logements de plus de 3 logements devront prévoir les fourreaux permettant un raccordement au réseau haut débit.

UC 8 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

8.1 - Apports solaires.

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages. L'orientation Sud est nettement plus favorable que les orientations Est et Ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation Nord. Dans le cas de constructions avec des locaux traversants, l'orientation Nord/Sud est privilégiée à l'orientation Est/Ouest. Il doit être recherché un maximum de vitrage au Sud. La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au Sud avec un maximum de vitrages proche de la verticale.

8.2 - Protection contre les vents.

Le choix de l'emplacement des murs et des plantations doit tendre à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

UC 9 - Déchets.

Il sera créé pour toute nouvelle construction de plus de 3 logements, un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets en dehors des voies et emprises publiques.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP- RESIDENCE PAVILLONNAIRE

La zone UP porte sur les quartiers d'habitat pavillonnaire réalisés dans le cadre d'opérations d'ensemble ou groupées.

L'objectif est de conserver les caractéristiques de ces quartiers, de conforter leur identité tout en facilitant les évolutions maîtrisées des constructions (aménagement des combles, petites extensions en rez-de-chaussée, création d'annexes). Un secteur UPa correspond aux résidences du Château, à la résidence de la Ferme des Roses, au Clos de Bonnelles et à l'opération Natura Mesnil, un secteur UPb correspond à l'ensemble de Champmesnil, un secteur UPc correspond aux Cottages du Bois du Fay.

Les Résidences du Château (secteur UPa) sont soumises au titre du droit civil au contrat établi entre chacun des propriétaires (cahier des charges des ASL) dans le cadre « des droits des tiers ».

CHAPITRE 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DU SOL

UP1- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

1.1- Les destinations et usages du sol autorisés et interdits en zone UP

Destination	Sous-destination	ZONE UP	
		Autorisée	Interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X
	Exploitation forestière		X
Habitation	Logement	X Sous conditions	
	Hébergement	X	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X Sous conditions	
	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hôtels	X	
	Autres hébergements touristiques	X	
	Cinéma	X	
Équipement d'intérêt collectifs et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	X	

	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacle	X	
	Équipements sportifs	X	
	Lieux de culte		X
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	
	Industrie		X
	Entrepôt		X
	Bureau	X	
	Centre des congrès et d'exposition	X	
Affectations des sols	Affouillements / exhaussements	X Sous conditions	
	Remblai des mares		X
	Dépôts à ciel ouvert non liés à une activité commerciale		X
	Garage collectif de caravanes / résidence mobile		X
	Stationnement isolé de caravanes / résidence mobile		X
	Exploitation de carrières	X Sous conditions	

1.2- Les destinations et usages du sol autorisés sous conditions en zone UP

Les activités suivantes sont autorisées en zone UP, uniquement si leur réalisation se fait aux conditions énoncées ci-dessous :

La destination de « artisanat et commerce de détail » est autorisée uniquement si elles s'implantent sur les linéaires de diversité commerciale identifiés au règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme et que la surface de plancher n'excède pas 400 m².

Les affouillements/ exhaussements des sols sont autorisés uniquement s'ils sont directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements objets des travaux autorisés.

Les exploitations de carrières sont autorisées uniquement si elles sont directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements objets des travaux autorisés.

Dans le sous-secteur UPa, les constructions nouvelles à destination de logements sont autorisées aux conditions ci-dessous :

- qu'elles soient réalisées sous forme de vérandas en rez-de-chaussée en vis-à-vis de la limite de fond de parcelle et dans l'extension de la construction existante. L'emprise au sol de la nouvelle construction ne pourra pas excéder 30 m² supplémentaires par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'application du présent règlement.
- pour les copropriétés, l'extension maximale de 30 m² est comptée par lot de copropriété existant à la date d'approbation du présent règlement. Une seule construction annexe par unité foncière ou lot de copropriété de moins de 6 m² d'emprise au sol dont la hauteur maximale n'excède pas 3 mètres est autorisée.

Dans le sous-secteur UPb, les constructions nouvelles à destination de logements sont autorisées aux conditions cumulatives ci-dessous :

- qu'elles soient réalisées sous forme de vérandas en extension de la construction existante uniquement à condition que l'emprise au sol nouvellement créée n'excède pas 30 m² supplémentaires par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'application du présent règlement.
- une seule construction annexe par unité foncière ou lot de copropriété de moins de 10 m² d'emprise au sol dont la hauteur maximale n'excède pas 3 mètres est autorisée et une piscine n'excédant pas 20 m² d'emprise au sol sous réserve du respect des autres articles du présent règlement.

Dans le sous-secteur UPc, les constructions nouvelles à destination de logements sont autorisées aux conditions ci-dessous :

- qu'elles soient réalisées sous forme de vérandas en extension de la construction existante uniquement à condition que l'emprise au sol nouvellement créée n'excède

pas 30 m² supplémentaires par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'application du présent règlement.

- pour les copropriétés l'extension maximale de 30 m² est comptée par lot de copropriété existant à date d'approbation du présent règlement. Les constructions et installations annexes dont l'emprise au sol cumulée n'excède pas 10 % de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'application du présent règlement et dont la hauteur maximale n'excède pas 3 mètres sont autorisées et une piscine n'excédant pas 20 m² d'emprise au sol sous réserve du respect des autres articles du présent règlement.

1.3- Les contraintes de construction et démolition dans les zones identifiées au règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Dans les secteurs identifiés ci-dessous et figurant dans le règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme (PLU), la construction et la démolition sont réglementées :

- Dans les secteurs de préservation pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, conformément à l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, la démolition des constructions existantes est interdite sauf si la construction présente un risque avéré, dans ce cas la démolition doit être conditionnée par une reconstruction respectant la volumétrie et l'esprit architectural du bâtiment d'origine de façon à ce que celui-ci s'insère de manière harmonieuse dans son environnement immédiat.
- Toute construction dans les espaces paysagers stricts identifiés sur le document graphique du Plan Local d'Urbanisme est interdite.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UP2 - Volumétrie et implantation des constructions

2.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

2.1.1- Règle générale

Les constructions doivent être implantées en retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 5 mètres.

2.1.2- Règles particulières

Des règles particulières d'implantation par rapport à l'emprise publique s'appliquent pour les travaux et nature de constructions énoncés ci-dessous :

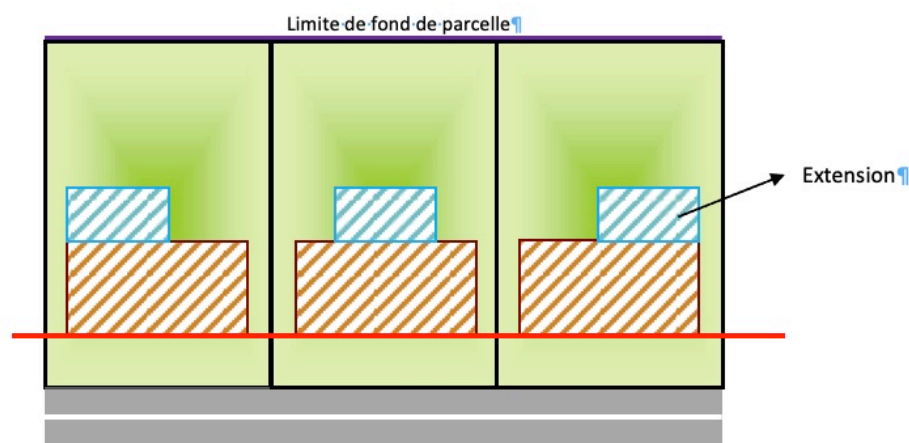
- Dans le secteur UPa, les constructions nouvelles ne doivent pas modifier l'implantation existante à la date d'approbation du présent règlement. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions en vis-à-vis des axes de diversité commerciale.
- Dans les secteurs UPb et UPc, les constructions nouvelles ne doivent pas modifier l'implantation existante à la date d'approbation du présent règlement en vis-à-vis de la voie principale correspondant à l'adresse postale. En vis-à-vis de voies secondaires, une implantation différente peut être autorisée dans la mesure où elle respecte la distance énoncée dans la règle générale à l'article 2.1.1.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de 1 mètre minimum.

2.2-Implantation de la construction par rapport aux limites séparatives

2.2.1- Règle générale

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait. Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond de parcelle.

Les constructions nouvelles devront être réalisées dans le prolongement de la construction existante en vis-à-vis de la limite séparative de fond de parcelle.



Exemple d'extension sous forme de véranda autorisée. ¶

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement depuis la façade ou partie de façade jusqu'à la limite séparative doit être égale à la moitié de la hauteur ($L=H/2$) de la façade

mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 2,50 mètres pour la façade ou partie de façade ne comportant pas d'ouverture créant des vues. Cette distance est portée au minimum à 4 mètres pour les façades ou parties de façades comportant des ouvertures créant des vues.

Dans les secteurs UPa et UPb, à partir de la date d'application du présent règlement, une seule construction annexe peut être implantée en retrait de 1 mètre minimum des limites séparatives latérales dans le prolongement de la construction existante.

Dans le secteur UPc, l'implantation des constructions et installations annexes sur les limites séparatives latérales ou en retrait de celles-ci est interdite hormis pour les terrains en angle où les règles pour l'implantation en limite de fond de parcelle s'appliquent. Les constructions et installations annexes peuvent être implantées sur les limites de fond de parcelle ou en retrait de 1 mètre minimum.

2.2.2- Règles particulières

Des règles particulières d'implantation par rapport aux limites séparatives s'appliquent pour les travaux et nature de construction énoncés ci-dessous :

- Les piscines devront être implantées en retrait en respectant les distances de retrait énoncées dans la règle générale, à l'article 2.2.1 pour les façades comportant des ouvertures créant des vues.
- Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont de l'article 2.2.1, relatif aux règles d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques.
- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait avec un minimum de 1 mètre.

2.4 -Emprise au sol des constructions

2.4.1-Règles générales

Dans les secteurs UPa et UPc :

- L'emprise au sol maximale est fixée à l'emprise bâtie existante lors de la réalisation initiale de la construction augmentée de 30 m² au maximum sous réserve du respect des autres articles du règlement. Les extensions éventuelles réalisées postérieurement à la construction initiale doivent être prise en compte dans le calcul des 30 m²

d'extensions possibles.

- L'emprise au sol des bâtiments annexes est comprise dans le calcul de l'emprise au sol des constructions principales. Les constructions en vis-à-vis des axes de diversité commerciale sont limitées à 400 m² de surface de plancher.

Dans le secteur UPa :

- Lorsque la nouvelle construction a pour objet la création d'une opération comprenant au moins 10 logements et dont au minimum 50 % d'entre eux sont des logements locatifs sociaux, l'emprise au sol maximale est fixée à 60% de l'unité foncière.

Dans le secteur UPb :

- L'emprise au sol maximale est fixée à l'emprise bâtie existante lors de la réalisation initiale de la construction augmentée de 30 m² au maximum sous réserve du respect des autres articles du règlement. Les extensions éventuelles réalisées postérieurement à la construction initiale doivent être prise en compte dans le calcul des 30 m² d'extensions possibles. L'emprise au sol des bâtiments annexes est comprise dans le calcul de l'emprise au sol des constructions principales.
- Dans le cas d'une copropriété :
 - o L'emprise au sol maximale est fixée à l'emprise bâtie existante par lot de copropriété lors de la réalisation initiale de la construction augmentée de 30 m² au maximum sous réserve du respect des autres articles du règlement. Les extensions éventuelles réalisées postérieurement à la construction initiale doivent être prise en compte dans le calcul des 30 m² d'extension possibles. L'emprise au sol des bâtiments annexes doit répondre à la règle générale.

2.4.2- Emprise au sol des services publics

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics présentant une nécessité fonctionnelle. Dans ce cas, les porteurs de projets s'efforceront de minimiser l'emprise au sol des constructions.

2.5- La hauteur maximale des constructions

2.5.1- Règles générales

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit et/ou au faîtage à l'exception des cheminées et ouvrages techniques.

La hauteur maximale des constructions à destination d'habitation ne peut excéder 9 mètres au point le plus haut.

La hauteur maximale des constructions à destination de commerces ne peut excéder 6 mètres.

La hauteur maximale, mesurée au point le plus haut, des extensions des constructions ne peut excéder 4 mètres.

La hauteur maximale, mesurée au point le plus haut des annexes ne peut excéder 3 mètres.

La surélévation des constructions existantes est interdite.

2.5.2- Règles particulières

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas les dispositions de la règle générale, énoncée à l'article 2.5.1

- les travaux ayant pour objet une isolation thermique par l'extérieur sont autorisés, dans la limite d'une aggravation maximale du non-respect de la règle de 30 cm.
- les autres travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que la hauteur au faîtage après travaux ne dépasse pas celle de la construction à la date d'approbation du présent règlement ;

UP3- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

3.1- Qualité architecturale du projet et harmonie avec les constructions existantes

Les règles relatives à la qualité architecturale du projet et à son insertion dans son environnement urbain figurent dans les dispositions communes du présent règlement.

3.2- Caractéristiques des toitures et des annexes

3.2.1- Règles applicables aux toitures.

Les règles énoncées ci-dessous ne sont applicables qu'aux constructions principales :

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et de conception.

Les toitures doivent être à pente avec un degré de pente compris entre 35° et 45°.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction. Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du

volume de la construction

3.2.2-Règles applicables aux vérandas et aux pergolas

Les vérandas, serres, jardins d'hiver et autres verrières doivent avoir une pente minimum de 10°. Il n'est pas fixé de pente minimum pour les pergolas.

Les matériaux transparents rigides pourront être acceptés.

3.2.3- Règles applicables aux annexes

Les constructions et installations annexes pourront avoir un ou deux versants compris entre 20° et 45°. Les constructions et installations annexes peuvent avoir une toiture terrasse végétalisée ou non.

3.2.4- Règles applicables aux façades

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

Les caissons de volets roulants devront être posés le plus discrètement possible.

Tout projet de travaux d'isolation thermique par l'extérieur (ITE) portant sur une construction existante, qu'il s'agisse de la construction principale ou de son extension, devra veiller à ne pas dénaturer les façades, à en conserver les modénatures et dessin architectural.

Les façades commerciales

Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Les créations ou modifications de façades doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de l'immeuble concerné ;
- lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ;
- l'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite ;
- lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur ;

- lorsque le rez-de-chaussée (des constructions nouvelles ou lors d'une modification) doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir une enseigne, il doit être séparé de façon visible du premier étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits, etc.). Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue. Le bandeau doit également se limiter au linéaire des vitrines commerciales ;
- lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade.

3.5- Les clôtures et les portails

3.5.1- Les clôtures

Dans l'ensemble de la zone UP, la pose de pare-vues en matériau synthétique est interdite.

Dans les secteurs UPa :

Les clôtures sur rue sont interdites.

Une partie des limites séparatives latérales ou de fond de parcelle peut être close. La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2 mètres.

Les clôtures doivent être composées soit :

- d'une grille, d'un grillage, doublés d'une haie végétale,
- d'une haie végétale.

Elles doivent être conçues de manière à permettre le maintien des corridors écologiques assurant notamment le passage et la circulation des animaux.

Dans les secteurs UPb :

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 1,50 mètre.

Sur rue elles doivent être composées soit :

- d'un ensemble constitué d'un muret maçonné d'une hauteur représentant au maximum 1/2 de la hauteur totale surmonté d'un élément obligatoirement largement ajouré composé d'une grille, d'un grillage ou d'un barreaudage, doublés d'une haie végétale
- d'une grille, d'un grillage, doublés d'une haie végétale,
- d'une haie végétale.

En limite séparative, elles doivent être composées soit :

- d'une grille, d'un grillage, doublés d'une haie végétale,
- d'une haie végétale.

Elles doivent être conçues de manière à permettre le maintien des corridors écologiques assurant notamment le passage et la circulation des animaux.

Dans le secteur UPc :

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 1,80 mètre sur rue et 1,50 mètre en limites séparatives et est composée soit :

- d'un ensemble constitué d'un muret maçonné d'une hauteur de 0,50 m au maximum surmonté d'un élément obligatoirement largement ajouré composé d'une grille, d'un grillage doublé d'une haie végétale ;
- d'une grille, d'un grillage, doublés d'une haie végétale,
- d'une haie végétale.

Elles doivent être conçues de manière à permettre le maintien des corridors écologiques assurant notamment le passage et la circulation des animaux.

Ces dispositions ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent

3.5.2- Les piliers, portails et portillons d'accès.

Ils seront de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder 0,20 mètre de plus que la hauteur totale fixée ci-dessus et s'appliquant dans chaque sous-secteur de la zone UP.

Ces dispositions ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent

UP4- Déplacements et stationnement

4.1- Règles générales

L'ensemble des dispositions relatives aux nombres de places de stationnement à créer s'applique pour toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux ou de création de logements supplémentaires avec ou sans création de surface de plancher, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions.

Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction.

Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Pour la destination d'habitation, la suppression d'une place de stationnement ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain d'assiette de la construction.

4.3- Exigences de stationnement pour les véhicules motorisés

Destination	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement de véhicules motorisés
Habitation	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement - 1 place par logement aidé, avec une préconisation à 1,3 place par logement de façon à ne pas entraîner de stationnement hors de la parcelle - Les places commandées sont interdites.
Bureaux	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher.
Artisanat et commerce de détail	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher à partir de 400 m²
Équipement d'intérêt collectifs et service public	<ul style="list-style-type: none"> - Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité,) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés

4.4- Prescriptions en matière de stationnement pour deux roues non motorisées

Se référer aux dispositions générales du présent règlement.

UP5 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

5.1- Traitement et plantation des arbres

Tout nouveau projet prévoyant la plantation d'arbres devra tenir compte des recommandations sur le choix des arbres et arbustes édictées par le Parc Naturel Régional (PNR) de la Haute Vallée de Chevreuse, annexées au présent règlement

5.2- Abattage des arbres existants sur la parcelle

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

5.3-La proportion d'espaces verts de pleine terre

30 % de la surface de l'unité foncière doit être conservée en espaces verts de pleine terre.

5.4 -Espaces verts protégés stricts identifiés au document graphique au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme

Toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à déclaration préalable. Ces espaces sont inconstructibles et doivent être maintenus en espaces perméables, y compris les aires de stationnement éventuelles, ainsi que les cheminements piétons

CHAPITRE 3- RESEAUX ET ASSAINISSEMENT

UP6 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de gestion des eaux

Se référer aux dispositions communes du présent règlement

UP7 - Réseaux divers

7.1 -Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de réseaux de communications électroniques

Dans la zone UP et ses sous-secteurs, le présent règlement ne légifère pas les dispositions portant sur les communications électroniques, sans objet.

UP8 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Dans la zone UP et ses sous-secteurs, les installations visant la performance énergétique et environnementale doivent faire l'objet d'une bonne intégration paysagère et ne pas engendrer de nuisances sonores préjudiciables au voisinage.

UP9 - Déchets.

Il sera créé pour toute nouvelle construction de plus de 3 logements, un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets en dehors des voies et emprises publiques

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT- QUARTIER TRADITIONNEL D'HABITAT PAVILLONNAIRE

La zone UT délimite les quartiers traditionnels d'habitat pavillonnaire. Ces quartiers qui se sont constitués au cours du temps se composent de constructions réalisées à des époques différentes. En résulte une architecture diversifiée. Certaines constructions présentent un intérêt architectural qu'il convient de protéger

CHAPITRE 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

UT1- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

1.1- Les destinations et usages du sol autorisés et interdits en zone UT

Destination	Sous-destination	ZONE UT	
		Autorisée	Interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X
	Exploitation forestière		X
Habitation	Logement	X Sous conditions	
	Hébergement	X	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X Sous conditions	
	Restauration	X	
	Commerce de gros		X
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hôtels		X
	Autres hébergements touristiques		X
	Cinéma	X	
Équipement d'intérêt collectifs et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	X	

Destination	Sous-destination	ZONE UT	
		Autorisée	Interdite
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacle	X	
	Équipements sportifs	X	
	Lieux de culte		X
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X
	Industrie		X
	Entrepôt		X
	Bureau	X	
	Centre des congrès et d'exposition	X	
Affectations des sols	Affouillements / exhaussements	X Sous conditions	
	Remblai des mares		X
	Dépôts à ciel ouvert non liés à une activité commerciale		X
	Garage collectif de caravanes / résidence mobile		X
	Stationnement isolé de caravanes / résidence mobile		X
	Exploitation de carrières	X Sous conditions	

1.2- Les destinations et usages du sol autorisés sous conditions en zone UT

Les activités suivantes sont autorisées en zone UT, uniquement si leur réalisation se fait aux conditions énoncées ci-dessous :

La sous-destination « logement » est autorisée à conditions que la création de logement respecte cumulativement les dispositions qui suivent :

- elle ne constitue pas un changement de destination d'un commerce en rez-de-chaussée identifié sur le linéaire de diversité commerciale du règlement graphique du PLU
- elle ne constitue pas un changement de destination d'un commerce d'artisanat situé en rez-de-chaussée et identifié sur le linéaire de diversité commerciale du règlement graphique du PLU
- Lorsque l'unité foncière accueille déjà un logement, la construction d'un second logement est autorisée.
- Lorsque l'unité foncière accueille déjà un logement, la construction de deux logements ou plus est autorisée sous réserve qu'au minimum 50% de ces logements nouvellement créés soient des logements sociaux.
- Lorsque une unité foncière accueille déjà deux logements, la construction de deux logements ou plus est autorisée sous réserve qu'au minimum 50% de ces logements nouvellement créés soient des logements sociaux.
- - Lorsque une unité foncière accueille déjà deux logements, la construction d'un troisième logement est autorisée à condition que ce logement soit un logement social.
- Lorsque l'unité foncière n'accueille pas de logement préalable, et pour toutes les opérations de deux logements ou plus, 50% de ces logements nouvellement créés doivent être des logements sociaux.

La destination d'artisanat et commerce de détail est autorisée uniquement si elles s'implantent sur les linéaires de diversité commerciale identifiés au règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme et que la surface de plancher n'excède pas 400 m².

Les affouillements/ exhaussements des sols sont autorisés uniquement s'ils sont directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements objets des travaux autorisés.

Les exploitations de carrières sont autorisées uniquement si elles sont directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements objets des travaux autorisés.

1.3- Les contraintes de construction et démolition dans les zones identifiées au règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Dans les secteurs identifiés ci-dessous et figurant dans le règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme (PLU), la construction et la démolition sont réglementées :

- Dans les secteurs de préservation pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, conformément à l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, la démolition des constructions existantes est interdite sauf si la construction présente un risque avéré, dans ce cas la démolition doit être conditionnée par une reconstruction à l'identique,
- Toute construction dans les espaces paysagers stricts identifiés sur le document graphique du Plan Local d'Urbanisme est interdite.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UT2 - Volumétrie et implantation des constructions

2.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

2.1.1- Règle générale

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum des voies ou emprises publiques

Les constructions doivent être implantées dans une bande de 30 mètres mesurée de manière parallèle à partir de l'alignement des voies existantes à la date d'application du règlement.

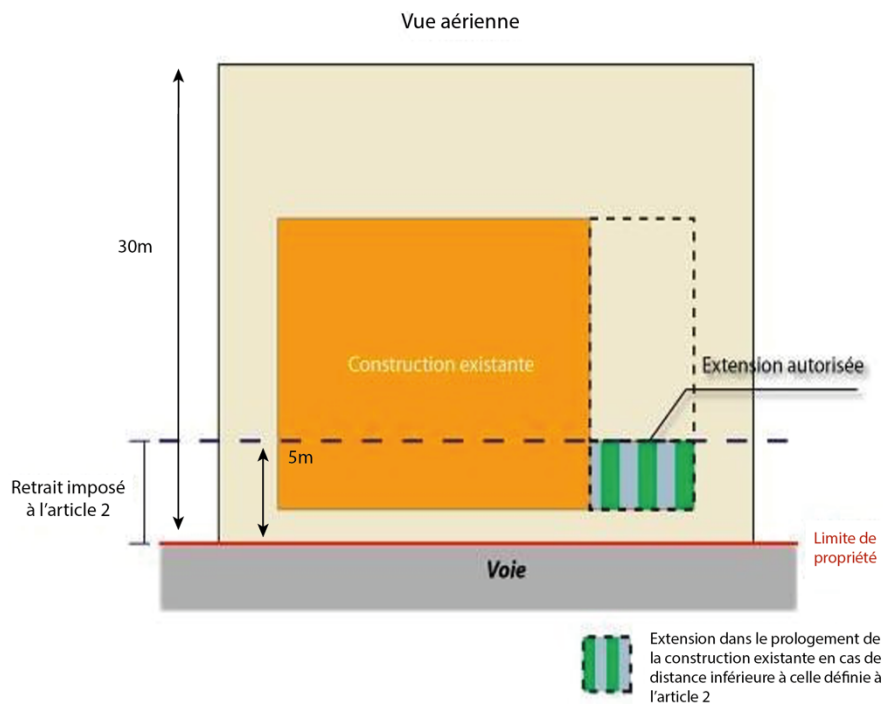
Au-delà de la bande de 30 mètres, seules sont autorisées les constructions et installations annexes.

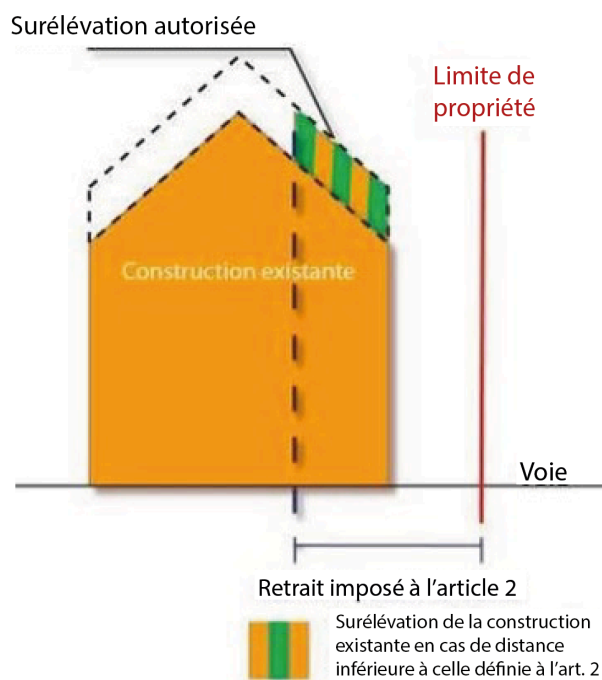
2.1.2- Règles particulières

Des règles particulières d'implantation par rapport à l'emprise publique s'appliquent pour les travaux et nature de constructions énoncés ci-dessous

- Pour les unités foncières situées à l'angle d'au moins deux voies, les distances de retrait imposées ne s'appliquent que sur une des voies. Si les linéaires de voies sont inégaux, le retrait s'applique sur le linéaire le plus important. Pour le 2^{ème} retrait, la marge de retrait initiale est réduite à 2 mètres.

- Les dispositions de la règle générale, à l'article 2.2.1 ci-dessus ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur dans la limite de 30 cm d'épaisseur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement sous réserve des prescriptions s'imposant pour les constructions d'intérêt patrimonial.
- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de 1 mètre minimum.
- Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas la règle générale énoncée à l'article 2.2.1 c'est-à-dire le retrait de 5 mètres de la voie ou emprise publique mais respecte l'implantation dans les 30 mètres à partir de la voie ou emprise publique, sa surélévation et/ou son extension horizontale sont admises dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement





2.2-Implantation de la construction par rapport aux limites séparatives

2.2.1- Règle générale

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

La distance comptée horizontalement depuis la façade ou partie de façade jusqu'à la limite séparative doit être de 4 mètres minimum pour la façade ou partie de façade comportant des ouvertures créant des vues, et 2,5 mètres dans le cas contraire.

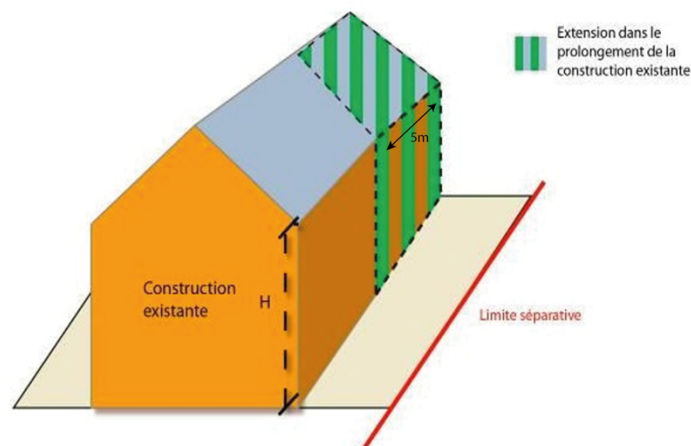
La division de parcelle en bande étroite de parcelles inférieures à 15 m de large est interdite.

2.2.2- Règles particulières

Des règles particulières d'implantation par rapport aux limites séparatives s'appliquent pour les travaux et nature de constructions énoncés ci-dessous :

- Les constructions et installations annexes de moins de 10 m² d'emprise au sol dont la hauteur maximale n'excède pas 3 mètres peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge de retrait est fixée à 1 mètre minimum.
- Les piscines devront être implantées en retrait en respectant les distances énoncées à l'article de la règle générale, 2.2.1 ci-dessus pour les façades comportant des ouvertures créant des vues

- Dans le cas où l'une ou les deux parcelles latérales voisines comporteraient un bâtiment déjà implanté sur une limite séparative, si la construction nouvelle est implantée en limite séparative, elle devra obligatoirement être implantée en s'adossant au moins en partie sur la construction existante.
- Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 2.2.1, relatif à l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques.
- Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas les dispositions de la règle générale à l'article 2.3.1, sa surélévation et/ou son extension horizontale de 5 mètres linéaire maximum est admise dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement et à condition de ne pas créer de vue nouvelle à moins de 4 mètres de la limite séparative en vis-à-vis.



- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum.

2.3- L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

2.3.1-Règles générales

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance entre deux constructions doit être égale à 8 mètres minimum,

2.3.2.- Règles particulières

Il n'est pas fixé de règle :

- entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions et installations annexes ;
- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc...) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue nouvelle à moins de 8 mètres de la façade en vis-à-vis ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

2.4 -Emprise au sol des constructions

2.4.1-L'emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions de toute nature est fixée à 40 % de la superficie totale de l'unité foncière.

2.4.2- L'emprise au sol des annexes

L'emprise au sol des bâtiments annexes ne peut excéder 8% de la surface de l'unité foncière.

2.4.3- Emprise au sol des services publics

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics présentant une nécessité fonctionnelle. Dans ce cas, les porteurs de projets s'efforceront de minimiser l'emprise au sol des constructions.

2.5- La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit et/ou au faîtage. Le calcul de la hauteur ne prend pas en compte les antennes et autres éléments de réception, les cheminées de tous types (chauffage, ventilation, aération...) et les gardes corps de sécurité.

2.5.1- Règles générales

La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit (ou à l'acrotère pour les toitures terrasses) et 9 mètres au faîtage.

2.5.2- Règles particulières

La hauteur des constructions et installations annexes ne peut excéder 4 mètres au point le plus haut.

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas les dispositions de la règle générales, énoncée à l'article 4.2.1 les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout du toit et au faîtage après travaux ne dépassent pas celles de la construction à la date d'approbation du présent règlement.

UT3- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

3.1- Qualité architecturale du projet et harmonie avec les constructions existantes

Les règles relatives à la qualité architecturale du projet et à son insertion dans son environnement urbain figurent dans les dispositions communes du présent règlement.

3.2- Caractéristiques des toitures et des annexes

3.2.1- Règles applicables aux toitures.

Ces règles ne s'appliquent qu'aux constructions principales

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et de conception.

La mise en œuvre de toitures végétalisées, l'installation de systèmes de production d'énergies renouvelables peuvent être admis à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction. Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction

3.2.2-Règles applicables aux vérandas et aux pergolas

Les vérandas, serres, jardins d'hiver et autres verrières doivent avoir une pente minimum de 10°. Il n'est pas fixé de pente minimum pour les pergolas

3.2.4- Les façades commerciales

Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

- Les créations ou modifications de façades doivent respecter les prescriptions suivantes :
- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de l'immeuble concerné ;
- lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ;
- l'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite ;
- lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur ;
- lorsque le rez-de-chaussée (des constructions nouvelles ou lors d'une modification) doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir une enseigne, il doit être séparé de façon visible du premier étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits, etc.). Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue. Le bandeau doit également se limiter au linéaire des vitrines commerciales ;
- lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade.

3.4- Les éléments techniques

Se référer aux dispositions communes du présent règlement.

3.5- Les clôtures et les portails

3.5.1- Les clôtures

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit.

Les clôtures ayant l'aspect de panneaux béton sont interdites

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 1,80 mètre sur rue et en limites

séparatives. Elles doivent être conçues de manière à permettre le maintien des corridors écologiques assurant notamment le passage et la circulation des animaux.

Sur rue, les clôtures doivent être composées soit :

- d'un ensemble constitué d'un muret maçonné d'une hauteur représentant au maximum 1/2 de la hauteur totale surmonté d'un élément obligatoirement largement ajouré composé d'une grille, d'un grillage ou d'un barreaudage, doublés d'une haie végétale.
- d'une haie végétale

Les murs en pierre meulière existants doivent être conservés et restaurés à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès.

Pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres, le mur bahut peut ponctuellement, dans les limites du linéaire strictement nécessaire, avoir une hauteur supérieure au tiers de la hauteur totale.

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

3.5.2- Les piliers, portails et portillons d'accès.

Ils seront de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder 0,20 mètre de plus que la hauteur totale fixée ci-dessus.

Ces dispositions ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

Les clôtures et portails existants identifiés en tant qu'élément patrimonial en application des dispositions de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme doivent être conservés et restaurés afin de préserver l'intégrité de leur composition et aspect.

3.6- Les dispositions particulières applicables aux constructions existantes présentant un intérêt architectural et repérées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Les documents graphiques repèrent des constructions à protéger et à mettre en valeur au regard de leur caractéristiques architecturales et historiques. Ces constructions doivent être préservées. Tous les travaux mis en œuvre sur ces constructions doivent permettre de valoriser leurs caractéristiques et assurer leur pérennité sans aucune altération des éléments qui justifient leur identification. Tous travaux de transformation, surélévation, ou modification qui porteraient atteinte à l'unité ou l'homogénéité architecturale des constructions existantes

sont interdits.

- L'architecture (et notamment les modénatures - éléments de décor) et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être maintenues lors d'un ravalement ou de travaux de réhabilitation.
- Un soin particulier doit être apporté à la préservation, la restauration et le cas échéant la restitution des éléments de décor spécifiques à la construction Toute extension, surélévation de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.
- La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les murs prévus pour être apparents doivent être préservés (pierre de meulière, brique...)
- La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante

UT4- Déplacements et stationnement

4.1- Règles générales

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux ou de création de logements supplémentaires avec ou sans création de surface de plancher, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction.

Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur

Pour la destination d'habitation, la suppression d'une place de stationnement ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain d'assiette de la construction.

4.2- Exigences de stationnement pour les véhicules motorisés

Destination	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement de véhicules motorisés
Habitation	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement - 1 place par logement aidé, avec une préconisation à 1,3 place par logement de façon à ne pas entraîner de stationnement hors de la parcelle

	- Les places commandées sont interdites.
Bureaux	- 1 place de stationnement par tranche de 55 m ² de surface de plancher.
Artisanat et commerce de détail	- 1 place de stationnement par tranche de 40 m ² de surface de plancher à partir de 400 m ²
Équipement d'intérêt collectifs et service public	- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité,) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés

4.3- Prescriptions en matière de stationnement pour deux roues non motorisées

Se référer aux dispositions communes du présent règlement.

UT5 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

5.1-La proportion d'espaces verts de pleine terre

40 % au moins de la superficie de l'unité foncière doivent être conservés en espaces de pleine terre.

5.2- Constructions et installations nécessaires aux services publics

Il n'est pas fixé de règle relative à la proportion d'espaces verts de pleine terre pour les constructions et installations nécessaires aux services publics présentant une nécessité fonctionnelle. Dans ce cas, les porteurs de projets s'efforceront de maximiser la surface d'espaces verts de pleine terre.

CHAPITRE 6- RESEAUX ET ASSAINISSEMENT

UT6 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de gestion des eaux

Se référer aux dispositions communes du présent règlement.

UT7 - Réseaux divers

Se référer aux dispositions communes du présent règlement.

UT8 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

8.1 - Apports solaires.

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages. L'orientation Sud est nettement plus favorable que les orientations Est et Ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation Nord. Dans le cas de constructions avec des locaux traversants, l'orientation Nord/Sud est privilégiée à l'orientation Est/Ouest. Il doit être recherché un maximum de vitrage au Sud. La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au Sud avec un maximum de vitrages proche de la verticale.

8.2 - Protection contre les vents.

Le choix de l'emplacement des murs et des plantations doit tendre à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

UT9 - Déchets.

Il sera créé pour toute nouvelle construction de plus de 3 logements, un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets en dehors des voies et emprises publiques

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB- ZONE PAVILLONNAIRE DU BOIS DE FAY

*La zone **UB** délimite les quartiers d'habitat pavillonnaire du Bois du Fay et des extensions pavillonnaires des hameaux de Rodon et du Mousseau.*

CHAPITRE 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DU SOL

Article 1.1- Les destinations et usages du sol autorisés et interdits en zone UB

1.1- Les destinations et usages du sol autorisés et interdits en zone UB

Destination	Sous-destination	ZONE UB	
		Autorisée	Interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X
	Exploitation forestière		X
Habitation	Logement	X Sous conditions	
	Hébergement	X	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X Sous conditions	
	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hôtels	X	
	Autres hébergements touristiques	X	
	Cinéma	X	
Équipement d'intérêt collectifs et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X	

Destination	Sous-destination	ZONE UB	
		Autorisée	Interdite
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacle	X	
	Équipements sportifs	X	
	Lieux de culte		X
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X
	Industrie		X
	Entrepôt		X
	Bureau	X	
	Centre des congrès et d'exposition	X	
Affectations des sols	Affouillements / exhaussements	X Sous conditions	
	Remblai des mares	X	
	Dépôts à ciel ouvert non liés à une activité commerciale		X
	Garage collectif de caravanes / résidence mobile		X
	Stationnement isolé de caravanes / résidence mobile		X
	Exploitation de carrières	X	

1.2- Les destinations et usages du sol autorisés sous conditions en zone UB

Les activités suivantes sont autorisées en zone UB, uniquement si leur réalisation se fait aux conditions énoncées ci-dessous :

La sous-destination « logement » est autorisée aux conditions suivantes :

- Lorsque l'unité foncière accueille déjà un logement, la construction d'un second logement est autorisée.
- Lorsque l'unité foncière accueille déjà un logement, la construction de deux logements ou plus est autorisée sous réserve qu'au minimum 50% de ces logements nouvellement créés soient des logements sociaux.
- - Lorsqu'une unité foncière accueille déjà deux logements, la construction d'un troisième logement est autorisée à condition que ce logement soit un logement social.
- Lorsqu'une unité foncière accueille déjà deux logements, la construction de deux logements ou plus est autorisée sous réserve qu'au minimum 50% de ces logements nouvellement créés soient des logements sociaux.
- Lorsque l'unité foncière n'accueille pas de logement préalable, et pour toutes les opérations de deux logements ou plus, 50% de ces logements nouvellement créés doivent être des logements sociaux.

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » est autorisée à condition que la surface de plancher n'excède pas 150 m².

Les affouillements/ exhaussements des sols sont autorisés uniquement s'ils sont directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements objets des travaux autorisés.

1.3- Les contraintes de construction et démolition dans les zones identifiées au règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Dans les secteurs identifiés ci-dessous et figurant dans le règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme (PLU), la construction et la démolition sont réglementées :

- Dans les secteurs de préservation pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, conformément à l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, la démolition des constructions existantes est interdite sauf si la construction présente un risque avéré, dans ce cas la démolition doit être conditionnée par une reconstruction à l'identique,
- Toute construction dans les espaces paysagers stricts identifiés sur le document graphique du Plan Local d'Urbanisme est interdite.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UB2 - Volumétrie et implantation des constructions

2.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

2.1.1- Règle générale

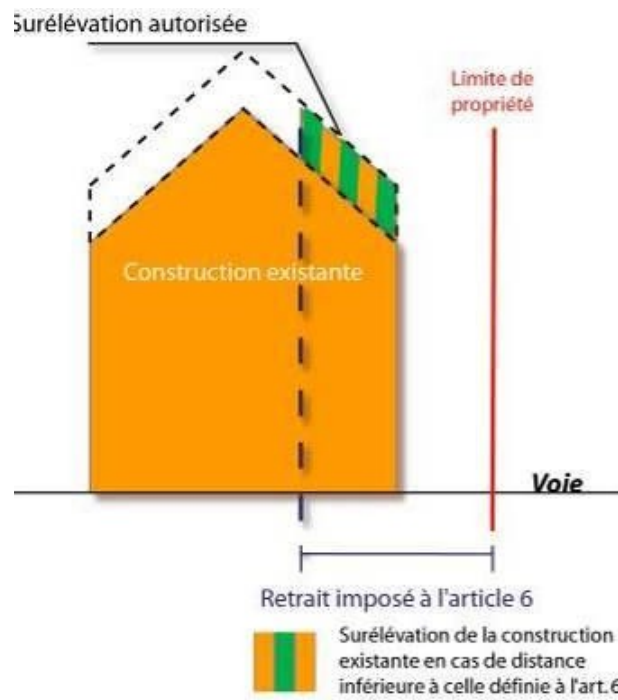
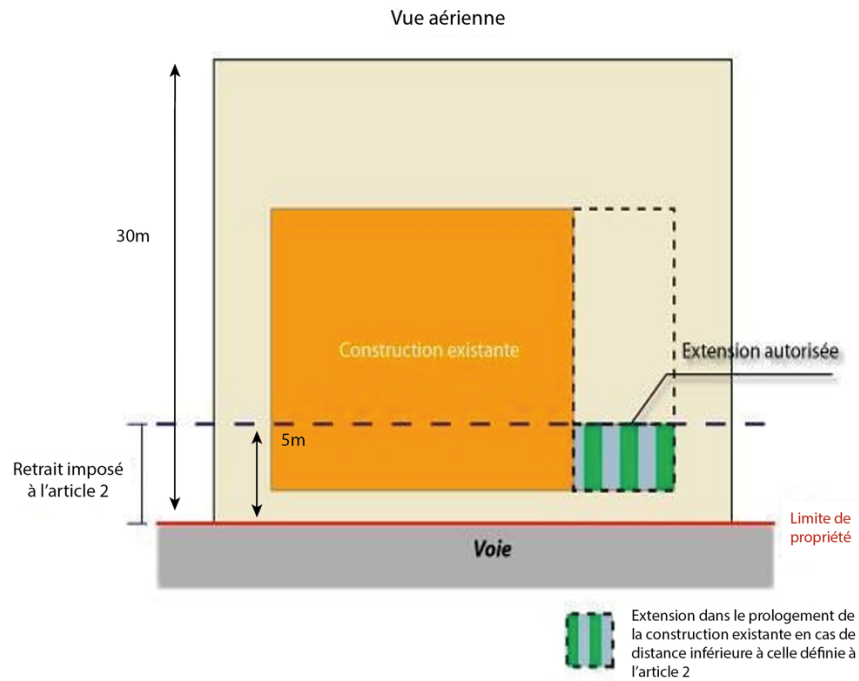
Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum.

Les constructions doivent être implantées dans une bande de 30 mètres mesurée de manière parallèle à partir de l'alignement des voies existantes à la date d'application du règlement. Au-delà de la bande de 30 mètres, seules sont autorisées les constructions et installations annexes.

2.1.2- Règles particulières

Des règles particulières d'implantation par rapport à l'emprise publique s'appliquent pour les travaux et nature de constructions énoncés ci-dessous :

- Pour les unités foncières situées à l'angle d'au moins deux voies, les distances de retrait imposées ne s'appliquent que sur une des voies. Si les linéaires de voies sont inégaux, le retrait s'applique sur le linéaire le plus important. Pour le 2ème retrait, La marge de retrait initiale est réduite à 2 mètres.
- Les dispositions de la règle générales énoncée à l'article 2.2.1 ci-dessus ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur dans la limite de 30 cm d'épaisseur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement sous réserve des prescriptions s'imposant pour les constructions d'intérêt patrimonial.
- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de 1 mètre minimum.
- Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas règle générales énoncée à l'article 2.2.1 c'est-à-dire le retrait de 5 mètres de la voie ou emprise publique mais respecte l'implantation dans les 30 mètres à partir de la voie ou emprise publique, sa surélévation et/ou son extension horizontale sont admises dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement



2.2-Implantation de la construction par rapport aux limites séparatives

2.2.1- Règle générale

Les implantations doivent s'implanter en retrait.

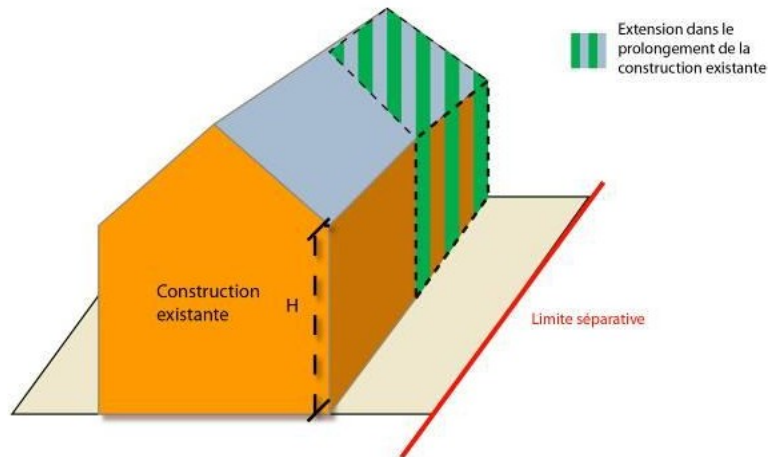
La distance comptée horizontalement depuis la façade ou partie de façade jusqu'à la limite séparative doit être de 5 mètres minimum pour la façade ou partie de façade comportant des ouvertures créant des vues ; et 2,5 mètres dans le cas contraire.

La division de parcelle en bande étroite de parcelles inférieures à 15 m de large est interdite.

2.2.2- Règles particulières

Des règles particulières par rapport aux limites séparatives s'appliquent pour les travaux et nature de constructions énoncés ci-dessous :

- Les constructions et installations annexes de moins de 10 m² d'emprise au sol dont la hauteur maximale n'excède pas 3 mètres peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge de retrait est fixée à 1 mètre minimum.
- Les piscines devront être implantées en retrait en respectant les distances de retrait fixées par la règle générale énoncée à l'article 2.2.1 au pour les façades comportant des ouvertures créant des vues.
- Les travaux d'isolation par l'extérieur n'excédant pas 30 cm d'épaisseur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement sont autorisés dans la marge de retrait sous réserve des prescriptions s'imposant pour les constructions d'intérêt patrimonial repérées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.
- Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 2.2.1, relatif à l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques.
- Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas la règle définie au 2.2.1, sa surélévation et/ou son extension horizontale de 5 mètres linéaire maximum est admise dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement et à condition de ne pas créer de vue nouvelle à moins de 5 mètres de la limite séparative en vis-à-vis



- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum

2.3- L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Article 2.3.1-Règles générales

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance entre deux constructions doit être égale à 12 mètres minimum,

2.3.2-Regles particulières

Il n'est pas fixé de règle :

- entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions et installations annexes.
- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc...) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue nouvelle à moins de 12 mètres de la façade en vis-à-vis.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.4 -Emprise au sol des constructions

2.4.1-L'emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions de toute nature est fixée à 50% de la superficie

totale de l'unité foncière.

2.4.2- L'emprise au sol des annexes

L'emprise au sol des bâtiments annexes ne peut excéder 8% de la surface de l'unité foncière.

2.4.3- L'emprise au sol des services publics ou d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics présentant une nécessité fonctionnelle. Dans ce cas, les porteurs de projets s'efforceront de minimiser l'emprise au sol des constructions.

2.5- La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit et/ou au faîtage. Le calcul de la hauteur ne prend pas en compte les antennes et autres éléments de réception, les cheminées de tous types (chauffage, ventilation, aération...) et les gardes corps de sécurité.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur (égout du toit et/ou faîtage) est mesurée au droit de la construction située au point aval du terrain (point le plus défavorable).

2.5.1- Règles générales

La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit (ou à l'acrotère pour les toitures terrasses) et 9 mètres au faîtage.

La hauteur des constructions et installations annexes ne peut excéder 4 mètres au point le plus haut.

2.5.2- Règles particulières

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas les dispositions de la règle générale énoncée à l'article 2.5.1 les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout du toit et au faîtage après travaux ne dépassent pas celles de la construction à la date d'approbation du présent règlement.

UB3- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

3.1- Qualité architecturale du projet et harmonie avec les constructions existantes

Les règles relatives à la qualité architecturale du projet et à son insertion dans son environnement urbain figurent dans les dispositions communes du présent règlement.

3.2- Caractéristiques des toitures et des annexes

3.2.1- Règles applicables aux toitures.

Les règles s'appliquent aux constructions principales. Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et de conception.

Les toitures peuvent être à pente de 2 à 4 versants, avec un degré de pente compris entre 35° et 45°.

Les toitures terrasses peuvent être autorisées pour une architecture à performance énergétique élevée type bioclimatique.

La mise en œuvre de toitures végétalisées, l'installation de systèmes de production d'énergies renouvelables peuvent être admis à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction. Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction.

3.2.2-Règles applicables aux vérandas et aux pergolas

Les vérandas, serres, jardins d'hiver et autres verrières doivent avoir une pente minimum de 10°. Il n'est pas fixé de pente minimum pour les pergolas.

Les matériaux transparents rigides pourront être acceptés.

3.2.3- Règles applicables aux annexes

Les constructions et installations annexes peuvent avoir un ou deux versants compris entre 20° et 45°. Les constructions et installations annexes peuvent avoir une toiture terrasse végétalisée.

3.2.4- Les façades

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

Les caissons de volets roulants devront être posés le plus discrètement possible.

Tout projet de travaux d'isolation thermique par l'extérieur (ITE) portant sur une construction existante, qu'il s'agisse de la construction principale ou de son extension, devra veiller à ne pas dénaturer les façades, à en conserver les modénatures et dessin architectural.

3.4- Les éléments techniques

Se référer aux dispositions communes du présent règlement.

3.5- Les clôtures et les portails

3.5.1- Les clôtures

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, etc...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit.

La mise en œuvre de clôtures ayant l'aspect de panneaux béton est interdite.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 1,80 mètre sur rue et en limites séparatives. Elles doivent être conçues de manière à permettre le maintien des corridors écologiques assurant notamment le passage et la circulation des animaux.

Sur rue, les clôtures doivent être composées d'un ensemble constitué d'un muret maçonné d'une hauteur représentant au maximum 1/2 de la hauteur totale surmonté d'un élément obligatoirement largement ajouré composé d'une grille, d'un barreaudage, d'un grillage doublé d'une haie végétale.

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès.

Pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres, le mur bahut peut ponctuellement, dans les limites du linéaire strictement nécessaire, avoir une hauteur supérieure au tiers de la hauteur totale.

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent

3.5.2- Les piliers, portails et portillons d'accès.

Ils seront de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder 0,20 mètre de plus que la hauteur totale fixée ci-dessus.

Ces dispositions ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

Les clôtures et portails existants identifiés en tant qu'élément patrimonial en application des dispositions de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme doivent être conservés et restaurés afin de préserver l'intégrité de leur composition et aspect.

3.6- Les dispositions particulières applicables aux constructions existantes présentant un intérêt architectural et repérées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Sur les documents graphiques sont identifiées des constructions à protéger et à mettre en valeur au regard de leur caractéristiques architecturales et historiques. Ces constructions doivent être préservées. Tous les travaux mis en œuvre sur ces constructions doivent permettre de valoriser leurs caractéristiques et assurer leur pérennité sans aucune altération des éléments qui justifient leur identification. Tous travaux de transformation, surélévation, ou modification qui porteraient atteinte à l'unité ou l'homogénéité architecturale des constructions existantes sont interdits.

- L'architecture (et notamment les modénatures - éléments de décor) et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être maintenues lors d'un ravalement ou de travaux de réhabilitation.
- Un soin particulier doit être apporté à la préservation, la restauration et le cas échéant la restitution des éléments de décor spécifiques à la construction. Toute extension, surélévation de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporaine.
- La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les murs prévus pour être apparents doivent être préservés (pierre de meulière, brique...)
- La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.
-

UB4- Déplacements et stationnement

4.1- Règles générales

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux ou de création de logements supplémentaires avec ou sans création de surface de plancher, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction.

Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Pour la destination d'habitation, la suppression d'une place de stationnement ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit récréée sur le terrain d'assiette de la construction.

4.3- Exigences de stationnement pour les véhicules motorisés

Destination	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement de véhicules motorisés
Habitation	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement - 1 place par logement aidé, avec une préconisation à 1,3 place par logement de façon à ne pas entraîner de stationnement hors de la parcelle - Les places commandées sont interdites.
Bureaux	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher.
Artisanat et commerce de détail	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher à partir de 400 m²
Équipement d'intérêt collectifs et service public	<ul style="list-style-type: none"> - Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité,) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés

4.4- Prescriptions en matière de stationnement pour deux roues non motorisées

Se référer aux dispositions communes du présent règlement.

UB5 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

5.1-La proportion d'espaces verts de pleine terre

40% au moins de la superficie de l'unité foncière doivent être conservés en espaces de pleine terre.

5.2- Constructions et installations nécessaires aux services publics

Il n'est pas fixé de règle relative à la proportion d'espaces verts de pleine terre pour les constructions et installations nécessaires aux services publics présentant une nécessité fonctionnelle. Dans ce cas, les porteurs de projets s'efforceront de maximiser la surface d'espaces verts de pleine terre.

UB6 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de gestion des eaux

Se référer aux dispositions communes du présent règlement.

UB7 - Réseaux divers

Se référer aux dispositions communes du présent règlement

UB8 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

8.1 - Apports solaires.

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages. L'orientation Sud est nettement plus favorable que les orientations Est et Ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation Nord. Dans le cas de constructions avec des locaux traversants, l'orientation Nord/Sud est privilégiée à l'orientation Est/Ouest. Il doit être recherché un maximum de vitrage au Sud. La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au Sud avec un maximum de vitrages proche de la verticale.

8.2 - Protection contre les vents.

Le choix de l'emplacement des murs et des plantations doit tendre à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

UB9 - Déchets.

Il sera créé pour toute nouvelle construction de plus de 3 logements, un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets en dehors des voies et emprises publiques

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA - ACTIVITE ECONOMIQUE

La zone UA correspond à la zone d'activités économiques.

Le dispositif réglementaire vise à préserver sa vocation économique.

CHAPITRE 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

UA1- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

1.1- Les destinations et usages du sol autorisés et interdits en zone UA

Destination	Sous-destination	ZONE UA	
		Autorisée	Interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X
	Exploitation forestière		X
Habitation	Logement	X Sous conditions	
	Hébergement	X	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hôtels	X	
	Autres hébergements touristiques	X	
	Cinéma	X	
Équipement d'intérêt collectifs et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	X Sous conditions	

	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X Sous conditions	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X Sous conditions	
	Salles d'art et de spectacle	X Sous conditions	
	Équipements sportifs	X Sous conditions	
	Lieux de culte		X
	Autres équipements recevant du public	X Sous conditions	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X
	Industrie		X
	Entrepôt	X Sous conditions	
	Bureau	X	
	Centre des congrès et d'exposition	X	
Affectations des sols	Affouillements / exhaussements	X Sous conditions	
	Remblai des mares		X
	Dépôts à ciel ouvert non liés à une activité commerciale		X
	Garage collectif de caravanes / résidence mobile		X
	Stationnement isolé de caravanes / résidence mobile		X
	Exploitation de carrières	X	

1.2- Les destinations et usages du sol autorisés sous conditions en zone UA

Les activités suivantes sont autorisées en zone UA, uniquement si leur réalisation se fait aux conditions énoncées ci-dessous :

- Les constructions à destination de logement sont autorisées si elles sont strictement nécessaires au gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone. Il est autorisé le cas échéant la réalisation d'un logement par unité foncière, dans la limite de 60 m² d'emprise au sol.
- Les constructions à destination d'entrepôts si elles sont liées à une occupation autorisée dans la zone.
- Une extension, dans le prolongement des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif existantes à la date d'approbation du présent règlement dans la limite de 20 % d'emprise au sol supplémentaires par rapport à l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement
- Les affouillements, exhaussements de sol, s'ils sont directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UA2 - Volumétrie et implantation des constructions

2.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

2.1.1- Règle générale

Les constructions doivent être implantées en retrait avec un minimum de 5 mètres.

2.1.2- Règles particulières

Les dispositions du 2.2.1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur dans la limite de 20 cm d'épaisseur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement sous réserve des prescriptions s'imposant pour les constructions d'intérêt patrimonial.

2.2-Implantation de la construction par rapport aux limites séparatives

2.2.1- Règle générale

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec un minimum de 5 mètres.

2.2.2-Règles particulières

Des règles particulières d'implantation par rapport aux limites séparatives s'appliquent pour les travaux et nature de constructions énoncés ci-dessous :

- Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 2.2.1, relatif à l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques.
- Lorsque la limite séparative correspond à la limite avec une zone UC, UP, UT, UB ou une zone UH. Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec un minimum de 10 mètres.

2.3- L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

2.3.1 – Règle générale

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions doit être au moins égale à 5 mètres

2.4 -Emprise au sol des constructions

2.4.1-L'emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol maximale est fixée à 60% de la superficie totale du terrain

2.4.3- Emprise au sol des services publics

Pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif il est autorisé 20 % d'emprise au sol supplémentaires par rapport à l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement.

2.5- La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit et/ou au faîtage à l'exception des cheminées et ouvrages techniques, antennes.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur (égout du toit et/ou faîtage) est mesurée au droit de la construction située au point aval du terrain (point le plus défavorable

2.5.1- Règles générales

La hauteur des constructions ne peut excéder 9,5 mètres au point le plus haut.

2.5.2- Règles particulières

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas les dispositions de la règle générale, énoncée à l'article 2.5.1

- les travaux ayant pour objet une isolation thermique par l'extérieur sont autorisés, dans la limite d'une aggravation maximale du non-respect de la règle de 30 cm.
- autres travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que la hauteur au faîtage après travaux ne dépasse pas celle de la construction à la date d'approbation du présent règlement ;

Pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, la surélévation des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement est autorisée.

UA3- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

3.1- Qualité architecturale du projet et harmonie avec les constructions existantes

Les règles relatives à la qualité architecturale du projet et à son insertion dans son environnement urbain figurent dans les dispositions communes du présent règlement.

3.2- Caractéristiques des toitures et des annexes

3.2.1- Règles applicables aux toitures.

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et de conception.

Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) qui

garantisse une bonne insertion dans le site. Les garde-corps de sécurité des toitures terrasses doivent être intégrés à la conception de la façade et être de forme simple

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction

3.2.2 - Règles applicables aux façades

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

Les façades doivent faire l'objet d'un traitement couleur et matière particulièrement soigné, afin de respecter le site et s'intégrer dans le paysage. Les nuances trop claires sont proscrites

Tout projet de travaux d'isolation thermique par l'extérieur (ITE) portant sur une construction existante, qu'il s'agisse de la construction principale ou de son extension, devra veiller à ne pas dénaturer les façades, à en conserver les modénatures et dessin architectural.

3.4- Les éléments techniques

Se référer aux dispositions communes du présent règlement.

3.5- Les clôtures

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité et du cadre paysager. Un traitement qualitatif et soigné devra être porté aux clôtures situées en limite ou bordure de l'espace agricole ou forestier.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit.

Les clôtures ayant l'aspect de panneaux béton sont interdites.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 1,80 mètre sur rue et en limites séparatives.

UA4- Déplacements et stationnement

4.1- Règles générales

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en

dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction.

Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Pour la destination d'habitation, la suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit récréée sur le terrain.

4.2- Exigences de stationnement pour les véhicules motorisés

Destination	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement de véhicules motorisés
Bureaux	- 1 place de stationnement par tranche de 55 m ² de surface de plancher.
Entrepôt	- 1 place par tranche entamée de 100 m ² de surface de plancher.
Équipement d'intérêt collectifs et service public	- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité,) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés

4.4- Prescriptions en matière de stationnement pour deux roues non motorisées

Se référer aux dispositions communes du présent règlement.

UA5 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

5.1-La proportion d'espaces verts de pleine terre

La proportion d'espaces verts de pleine terre est portée à 30 % de la surface de l'unité foncière et doit être conservée comme telle.

5.2 -Insertion paysagère

Un traitement qualitatif et soigné devra être porté aux espaces libres situés en limite ou bordure de l'espace agricole ou forestier.

CHAPITRE 3- RESEAUX ET ASSAINISSEMENT

UA6 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de gestion des eaux

Se référer aux dispositions communes du présent règlement.

UA7 - Réseaux divers

Se référer aux dispositions communes du présent règlement.

UA8 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

8.1 - Apports solaires.

Dans la zone UA, les aménagements et installations renforçant les performances énergétiques et environnementales ne sont pas réglementés, sans objet.

8.2 - Protection contre les vents.

Dans la zone UA, les aménagements et installations renforçant les performances énergétiques et environnementales ne sont pas réglementés, sans objet.

UA9 - Déchets.

Il sera créé pour toute nouvelle construction de plus de 3 logements, un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets en dehors des voies et emprises publiques

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE - EQUIPEMENTS

La zone UE correspond aux différents secteurs d'équipements de la commune, tels que les équipements scolaires et d'enseignement, les équipements sportifs, etc.

Les dispositions réglementaires sont adaptées aux caractéristiques de la vocation de la zone et doivent permettre de faire évoluer les équipements existants et d'en créer de nouveaux en fonction des besoins futurs.

Un secteur UE correspond au secteur comprenant l'aire d'accueil des gens du voyage et la station d'épuration.*

CHAPITRE 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

UE1- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

1.1- Les destinations et usages du sol autorisés et interdits en zone UE

Destination	Sous-destination	ZONE UE	
		Autorisée	Interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X
	Exploitation forestière		X
Habitation	Logement	X Sous conditions	
	Hébergement	X Sous conditions	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail		X
	Restauration		X
	Commerce de gros		X
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		X
	Hôtels		X
	Autres hébergements touristiques		X
	Cinéma		X
Équipement d'intérêt collectifs et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	X	

	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacle	X	
	Équipements sportifs	X	
	Lieux de culte		X
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X
	Industrie		X
	Entrepôt		X
	Bureau		X
	Centre des congrès et d'exposition	X	
Affectations des sols	Affouillements / exhaussements	X Sous conditions	
	Remblai des mares	X	
	Dépôts à ciel ouvert non liés à une activité commerciale		X
	Garage collectif de caravanes / résidence mobile		X
	Stationnement isolé de caravanes / résidence mobile		X
	Exploitation de carrières		X

1.2- Les destinations et usages du sol autorisés sous conditions en zone UE

Les activités suivantes sont autorisées en zone UE, uniquement si leur réalisation se fait aux conditions énoncées ci-dessous :

- Les constructions à destination de logement ou d'hébergement sont autorisées à condition d'être strictement nécessaires au gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone.
- Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

Dans le sous-secteur UE* :

Les constructions et installations à destination d'habitation sont autorisées à condition d'être nécessaires à l'habitat adapté pour les gens du voyage.

1.3- Les contraintes de construction et démolition dans les zones identifiées au règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Dans les secteurs identifiés ci-dessous et figurant dans le règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme (PLU), la construction et la démolition sont réglementées :

- Dans les secteurs de préservation pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, conformément à l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, la démolition des constructions existantes est interdite sauf si la construction présente un risque avéré, dans ce cas la démolition doit être conditionnée par une reconstruction respectant la volumétrie et l'esprit architectural du bâtiment d'origine de telle façon que celui-ci s'insère de manière harmonieuse dans son environnement immédiat.
- Toute construction dans les espaces paysagers stricts identifiés sur le document graphique du Plan Local d'Urbanisme est interdite.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UE2 - Volumétrie et implantation des constructions

2.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 1 mètre.

2.2-Implantation de la construction par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait avec un minimum de 1 mètre.

2.3- L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Dans la zone UE l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain n'est pas réglementée, sans objet.

2.4 -Emprise au sol des constructions

Dans la zone UE l'emprise au sol des construction n'est pas réglementée, sans objet

2.5- La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit et/ou au faîtage à l'exception des cheminées et ouvrages techniques, antennes.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur (égout du toit et/ou faîtage) est mesurée au droit de la constructionsituée au point aval du terrain (point le plus défavorable

2.5.1- Règles générales

Dans la zone UE :

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres au point le plus haut pour les constructions à destination d'équipement d'intérêt collectifs et service public.

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres au point le plus haut pour les constructions à destination de logements.

Dans le secteur UE* :

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres au point le plus haut pour les constructions à destination d'équipement d'intérêt collectifs et service public.

La hauteur des constructions à destination de logements est fixée à 3 mètres.

UE3- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

3.1- Qualité architecturale du projet et harmonie avec les constructions existantes

Les projets d'aménagement et de construction doivent faire l'objet d'une insertion paysagère qualitative et respecter les principes édictés dans les dispositions communes du présent règlement.

3.2- Caractéristiques des toitures et des annexes

Non réglementé.

3.4- Les éléments techniques

Non réglementé.

3.5- Les clôtures et les portails

Non réglementé.

UE4- Déplacements et stationnement

4.1- Règles générales

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction.

Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Pour la destination d'habitation, la suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain

4.2 - Exigences de stationnement pour les véhicules motorisés

Destination	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement de véhicules motorisés
Équipement d'intérêt collectifs et service public	<ul style="list-style-type: none"> - Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité,) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés

4.4- Prescriptions en matière de stationnement pour deux roues non motorisées

Se référer aux dispositions communes du présent règlement.

UE5 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

5.1-La proportion d'espaces verts de pleine terre

Dans la zone UE la proportion d'espaces verts de pleine-terre n'est pas réglementée.

CHAPITRE 3- RESEAUX ET ASSAINISSEMENT

UE6 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de gestion des eaux

Se référer aux dispositions communes du présent règlement

UE7 - Réseaux divers

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

7.1 -Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de réseaux de communications électroniques

Dans la zone UE, les aménagements et installations de réseaux de communications électroniques ne sont pas réglementés, sans objet.

UE8 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Dans la zone UE, les aménagements et installations renforçant les performances énergétiques et environnementales ne sont pas réglementés, sans objet.

UE9 - Déchets.

Il sera créé pour toute construction, un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets en dehors des voies et emprises publiques.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU - ZONE A URBANISER

Zone à urbaniser, actuellement fermée à l'urbanisation

Il s'agit des zones destinées à l'urbanisation future. Elles ne disposent pas des équipements d'infrastructures suffisant pour être urbanisées. Elles sont réservées à une opération d'aménagement d'ensemble.

Ces zones sont actuellement inconstructibles, leur ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

CHAPITRE 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

2AU1- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Toute construction ou affectation des sols est interdite.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2AU2 - Volumétrie et implantation des constructions

Non réglementé

2AU3- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Non réglementé

2AU4- Déplacements et stationnement

Non réglementé

2AU5 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Non réglementé

CHAPITRE 3- RESEAUX ET ASSAINISSEMENT

2AU6 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de gestion des eaux

Non réglementé

2AU7 - Réseaux divers

Non réglementé

2AU8 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

2AU9 - Déchets.

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A - ZONE AGRICOLE

Cette zone couvre l'ensemble des espaces agricoles du territoire. La zone A est destinée à l'activité agricole, les possibilités d'occupation sont définies de manière à garantir la préservation des terres agricoles et leurs bonnes conditions d'exploitation ainsi que la diversification de l'activité agricole.

Un secteur A correspond à l'emprise de la ferme de Beaurain ;*

Un secteur Ac correspond à l'emplacement du futur cimetière

CHAPITRE 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

A1- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

1.1- Les destinations et usages du sol autorisés et interdits en zone A

Destination	Sous-destination	ZONE A					
		A		A*		Ac	
		Autorisée	Interdite	Autorisée	Interdite	Autorisée	Interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X			X		X
	Exploitation forestière	X			X		X
Habitation	Logement	X Sous conditions			X		X
	Hébergement		X		X		X
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail		X	X Sous conditions			X
	Restauration		X	X Sous conditions			X
	Commerce de gros		X		X		X
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	X Sous conditions			X
	Hôtels		X	X Sous conditions			X
	Autres hébergements touristiques		X	X Sous conditions			X
	Cinéma		X		X		X
Équipement d'intérêt collectifs et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	X Sous conditions		X Sous conditions		X Sous conditions	

	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X Sous conditions		X Sous conditions			X
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		X		X		X
	Salles d'art et de spectacle		X		X		X
	Équipements sportifs		X		X		X
	Lieux de culte		X		X		X
	Autres équipements recevant du public		X	X Sous conditions		X Sous conditions	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X		X		X
	Industrie		X		X		X
	Entrepôt		X		X		X
	Bureau		X	X Sous conditions			X
	Centre des congrès et d'exposition		X		X		X
Affectations des sols	Affouillements / exhaussements	X Sous condition		X Sous conditions		X Sous conditions	
	Remblai des mares		X		X		X
	Dépôts à ciel ouvert non liés à une activité commerciale		X		X		X
	Garage collectif de caravanes / résidence mobile		X		X		X
	Stationnement isolé de caravanes / résidence mobile		X		X		X
	Exploitation de carrières		X		X		X

1.2- Les destinations et usages du sol autorisés sous conditions en zone A

Dans le secteur A, sont autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif à

condition qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité d'exploitation agricole ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteintes à la sauvegarde de espaces naturels et des paysages,

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, au stockage ou à l'entretien de matériel agricole,
- Les extensions des constructions existantes à destination agricole légalement édifiées à la date d'approbation du présent PLU, dans la limite de 100 m² d'emprise au sol,
- Les extensions des constructions existantes à destination de logements légalement édifiées à la date d'approbation du présent PLU, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol avec un maximum de 200 m² de surface de plancher totale (constructions existantes + extensions après travaux).
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires :
 - o aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - o ou à des aménagements paysagers,
 - o ou à des aménagements hydrauliques,
 - o ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - o ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,
 - o ou à l'exploitation des énergies renouvelables.
 - o ou à des aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux sentiers de randonnée

Dans le secteur A*, sont autorisés :

Dans les volumes bâtis existants à la date d'approbation du PLU :

- les aménagements et les changements de destination d'hôtel ou d'autres hébergements touristiques, de restauration, d'artisanat et de commerce de détail, ou d'équipement d'intérêt collectif et de service public, à condition de ne pas porter pas atteintes à la sauvegarde de espaces naturels et des paysages

Les nouvelles constructions sont autorisées aux conditions cumulatives suivantes :

- d'être liées à des activités à destination d'hôtel ou d'autres hébergements

touristiques, de restauration, d'artisanat et de commerce de détail, ou d'équipement d'intérêt collectif et de service public ;

- que l'emprise au sol cumulée des nouvelles constructions n'excède pas un total de 500 m² d'emprise au sol ;
- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde de espaces naturels et des paysages ;
- de faire l'objet d'une intégration paysagère qualitative qui respectera les qualités patrimoniales du site dans lequel elles s'inscrivent ;

Les démolitions sont interdites en secteur A*, la Ferme de Beaurain constituant un ensemble patrimonial remarquable.

Dans le secteur Ac, sont autorisés :

- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la création d'un cimetière ;
- Les constructions nouvelles liées aux activités nécessaires à l'entretien du cimetière et aux activités funéraires recevant du public, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol

1.3- Les contraintes de construction et démolition dans les zones identifiées au règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Dans les secteurs identifiés ci-dessous et figurant dans le règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme (PLU), la construction et la démolition sont réglementées :

- Dans les secteurs de préservation pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, conformément à l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, la démolition des constructions existantes est interdite sauf si la construction présente un risque avéré, dans ce cas la démolition doit être conditionnée par une reconstruction à l'identique,
- Toute construction dans les espaces paysagers stricts identifiés sur le document graphique du Plan Local d'Urbanisme est interdite.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A2 - Volumétrie et implantation des constructions

2.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

2.1.1- Règle générale

Les constructions doivent être implantées en retrait de 10 mètres minimum des voies ou emprises publiques.

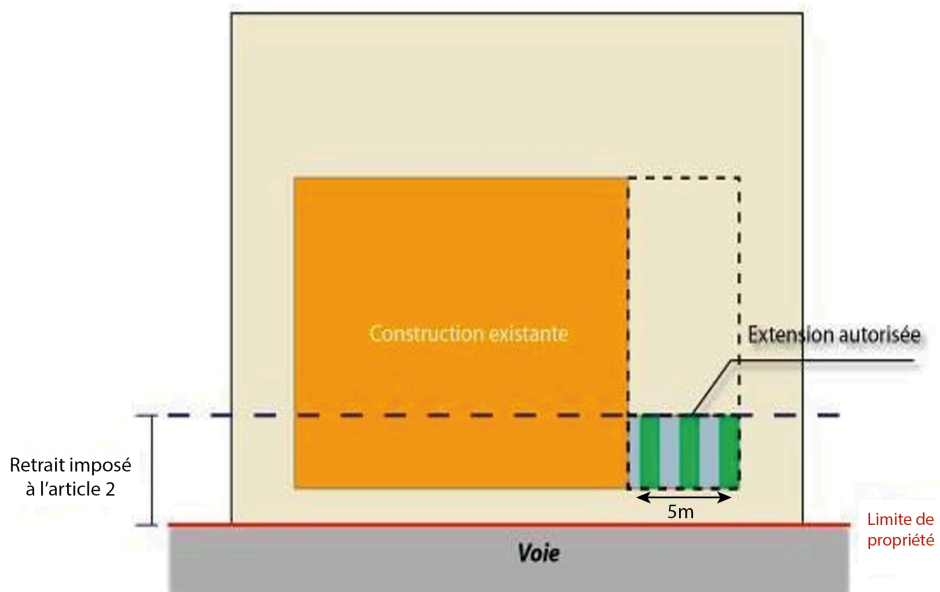
2.1.2- Règles particulières


Les dispositions de l'article 2.1.1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur dans la limite de 30 cm d'épaisseur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement sous réserve des prescriptions s'imposant pour les constructions d'intérêt patrimonial.

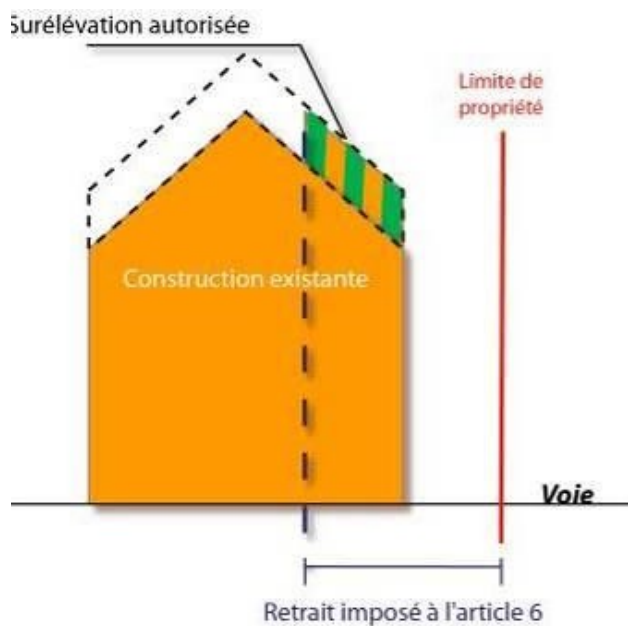
Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 1 mètre.


Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas la règle générale énoncée à l'article 2.1.1, sa surélévation et/ou son extension horizontale de 5 mètres linéaire maximum est autorisée uniquement dans le prolongement de la construction existante, dans la marge de retrait, dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement.

Vue aérienne



 Extension dans le prolongement de la construction existante en cas de distance inférieure à celle définie à l'article 2



 Surélévation de la construction existante en cas de distance inférieure à celle définie à l'art. 6

2.2-Implantation de la construction par rapport aux limites séparatives

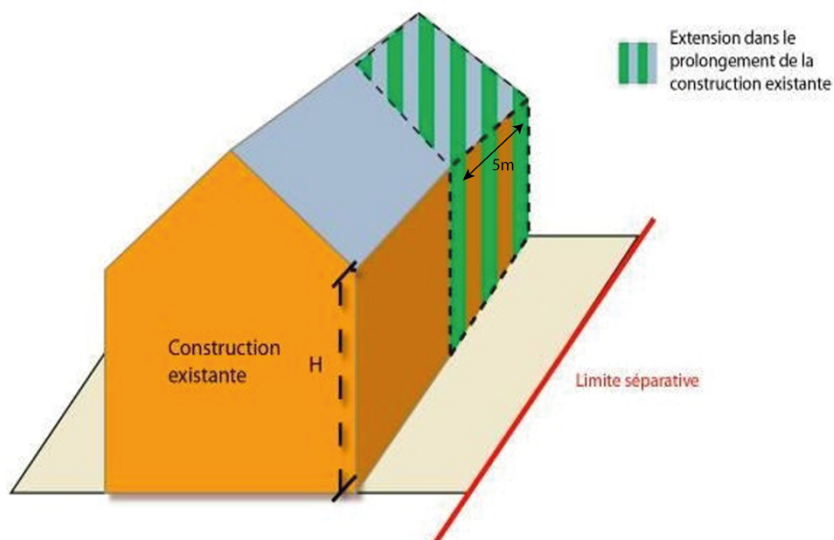
2.2.1- Règle générale

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de 8 mètres minimum.

2.2.2- Règles particulières

Des règles particulières d'implantation par rapport aux limites séparatives s'appliquent pour les travaux et nature de constructions énoncés ci-dessous

- Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 2.2.1, relatif à l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques.
- Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas la règle générale énoncée à l'article 2.3.1 sa surélévation et/ou son extension horizontale de 5 mètres linéaire maximum est admise dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement et à condition de ne pas créer de vue nouvelle à moins de 8 mètres de la limite séparative en vis-à-vis.



- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum.

2.3- L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

En zone A l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain n'est pas réglementée, sans objet.

2.4 -Emprise au sol des constructions

2.4.1-L'emprise au sol maximale des constructions

En secteur A : l'emprise au sol des constructions est fixée à 10 % de l'unité foncière pour les constructions à destination d'exploitation agricole.

En secteur A*, l'emprise au sol cumulée des nouvelles constructions est limitée à 500 m².

En secteur Ac, l'emprise au sol cumulée des nouvelles constructions est limitée à 50 m².

2.4.2-Règles particulières pour les constructions existantes

Les constructions existantes peuvent présenter une emprise au sol supérieure à celle énoncée au 2.4.1 dans les cas suivants :

- Pour l'extension des constructions existantes à destination de logements légalement édifiées à la date d'approbation du PLU, lorsqu'elle ne dépasse pas 50 m² d'emprise au sol avec un maximum de 200 m² de surface de plancher totale (constructions existantes + extensions après travaux).
- Pour l'extension des constructions existantes à destination agricole à la date d'application du présent règlement et qui n'excède pas 100 m² d'emprise au sol.

2.5- La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit ou le faîtage. Le calcul de la hauteur ne prend pas en compte les antennes et autres éléments de réception, les cheminées de tous types (chauffage, ventilation, aération...) et les gardes corps de sécurité.

2.5.1- Règles générales

En secteur A :

La hauteur des constructions à destination de logements ne peut excéder la hauteur des constructions existantes légalement édifiées à la date d'approbation du présent règlement.

La hauteur maximale des constructions à destination agricole est fixée à 12 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est fixée à 12 mètres.

En secteur A* :

La hauteur des nouvelles constructions (à l'acrotère ou au faîtage) doit être inférieure ou égale à la hauteur de la construction existante la plus haute à la date d'approbation du présent règlement.

En secteur Ac :

La hauteur des nouvelles constructions est limitée à 3,5 mètres au faîtage.

A3- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

3.1- Qualité architecturale du projet et harmonie avec les constructions existantes

Les règles relatives à la qualité architecturale du projet et à son insertion dans son environnement urbain figurent dans les dispositions communes du présent règlement

3.2- Caractéristiques des toitures et aux façades

3.2.1- Règles applicables aux toitures.

Les toitures doivent être à pente et présenter une simplicité de volume et de conception.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction. Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction.

3.2.4- Les façades

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être

laissés apparents sur les façades des constructions.

Les caissons de volets roulants devront être posés le plus discrètement possible

3.4- Les éléments techniques

Se référer aux dispositions communes du présent règlement.

3.5- Les clôtures et les portails

Les clôtures peuvent être constituées :

- d'une haie bocagère d'essences régionales non résineuse (charme, noisetier, lilas, houx...) ou de fruitiers, doublées éventuellement par un grillage maintenu par des supports de teinte sombre.
- de haies végétales composées d'essences locales ou indigènes, à l'exclusion des thuyas et d'espèces exotiques ou potentiellement invasives,
- de grillage ou de tout dispositif largement ajouré, éventuellement doublés de végétation ;
- de clôture légère de type agricole (clôture de pâturage, enclos à bestiaux, etc.).

3.6- Les dispositions particulières applicables aux constructions existantes présentant un intérêt architectural et repérées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Les documents graphiques repèrent des constructions à protéger et mettre en valeur au regard de leurs caractéristiques architecturales et historiques. Ces constructions doivent être préservées. Tous les travaux mis en œuvre sur ces constructions doivent permettre de valoriser leurs caractéristiques et assurer leur pérennité sans aucune altération des éléments qui justifient leur identification. Tous travaux de transformation, surélévation, ou modification qui porteraient atteinte à l'unité ou l'homogénéité architecturale des constructions existantes sont interdits.

- L'architecture (et notamment les modénatures - éléments de décor) et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être maintenues lors d'un ravalement ou de travaux de réhabilitation.
- Un soin particulier doit être apporté à la préservation, la restauration et le cas échéant la restitution des éléments de décor spécifiques à la construction. Toute extension,

surélévation de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.

- La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les murs prévus pour être apparents doivent être préservés (pierre de meulière, brique...)
- La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.
- Le bâti ancien d'origine rurale se caractérise par la présence de portes, de porches qui permettaient le passage des charrettes et autres véhicules. Ces portes et ouvertures doivent être préservées

A4- Déplacements et stationnement

4.1- Exigences de stationnement pour les véhicules motorisés

En secteur A et Ac :

Non réglementé.

En secteur A* :

Les capacités de stationnement devront être mutualisées entre les différentes destinations afin de limiter la construction de places de stationnement sur l'unité foncière.

Destination	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement de véhicules motorisés
Hôtels et autres hébergements touristiques	- 1 place pour 5 chambres
Artisanat et commerce de détail	- 1 place par tranche entamée de 200 m ² de surface de plancher.
Restauration	- 1 place pour 15 m ² de salle de réception
Équipement d'intérêt collectifs et service public	- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité,) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés

4.4- Prescriptions en matière de stationnement pour deux roues non motorisées

Se référer aux dispositions communes du présent règlement.

A5 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

5.1-La proportion d'espaces verts de pleine terre

En zone A la proportion des espaces verts de pleine-terre n'est pas réglementé, sans objet.

CHAPITRE 3- RESEAUX ET ASSAINISSEMENT

A6 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de gestion des eaux

Se référer aux dispositions générales du présent règlement.

A7 - Réseaux divers

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

7.1 -Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de réseaux de communications électroniques

Dans la zone A, les aménagements et installations de réseaux de communications électroniques ne sont pas réglementés, sans objet.

A8 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Dans la zone A, les aménagements et installations renforçant les performances énergétiques et environnementales ne sont pas réglementés, sans objet.

A9 - Déchets.

Il sera créé pour toute construction, un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets en dehors des voies et emprises publiques.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N - ZONE NATURELLE

La zone N couvre des espaces naturels ou forestiers, équipés ou non qui, compte tenu soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, doivent être préservés.

CHAPITRE 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

N1- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

1.1- Les destinations et usages du sol autorisés et interdits en zone N

Sont interdits tous les usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations non mentionnées à l'article 1.2.

1.2- Les destinations et usages du sol autorisés sous conditions en zone N

Les activités suivantes sont autorisées en zone N, uniquement si leur réalisation se fait aux conditions énoncées ci-dessous :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les extensions des constructions existantes à destination de logements à la date d'application du présent règlement dans la limite de 50 m² d'emprise au sol et 30 m² de surface de plancher avec un maximum de 200 m² de surface de plancher totale (constructions existantes + extensions après travaux) et sans création de logement supplémentaire.
- L'extension des constructions existantes à destination de lieux de culte dans la limite de 25 m² d'emprise au sol.
- Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

N2 - Volumétrie et implantation des constructions

2.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

2.1.1- Règle générale

Les installations et constructions doivent être implantées en retrait avec un minimum de 10 mètres.

2.1.2- Règles particulières

Des règles particulières d'implantation par rapport à l'emprise publique s'appliquent pour les travaux et nature de constructions énoncés ci-dessous ne pouvant pas s'implantant conformément à la règle générale :

- Les dispositions de la règle générale énoncée à l'article 2.2.1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur dans la limite de 30 cm d'épaisseur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement sous réserve des prescriptions s'imposant pour les constructions d'intérêt patrimonial.
- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 1 mètre.
- Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas la règle générale énoncée à l'article 2.2.1, la surélévation et/ou son extension horizontale de 5 mètres linéaire maximum est autorisée uniquement dans le prolongement de la construction existante, dans la marge de retrait, dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement.

2.2-Implantation de la construction par rapport aux limites séparatives

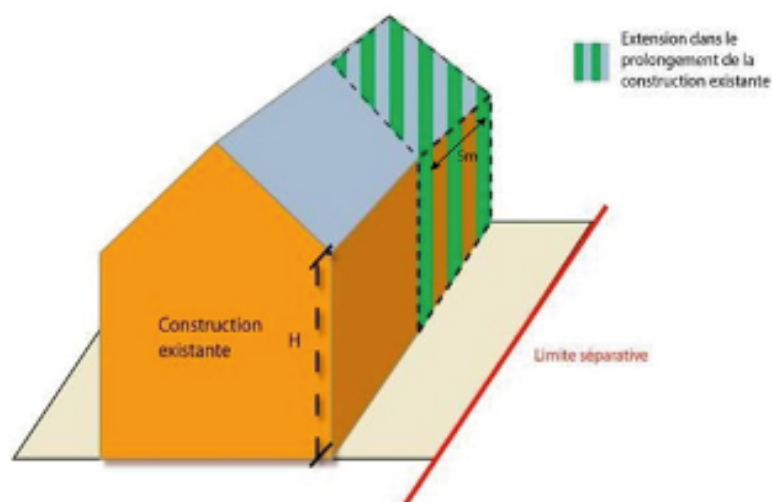
2.2.1- Règle générale

Les installations et constructions autorisées et autorisées sous condition doivent être implantées en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à 10 mètres

2.2.2- Règles particulières

Des règles particulières d'implantation par rapport aux limites séparatives s'appliquent pour les travaux et nature de constructions énoncés ci-dessous :

- Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de la règle générale de l'article 2.2.1, relatif à l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques.
- Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas la règle générale énoncée à l'article 2.3.1. sa surélévation et/ou son extension horizontale de 5 mètres linéaire maximum est admise dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement et à condition de ne pas créer de vue nouvelle à moins de 10 mètres de la limite séparative en vis-à-vis
- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum



2.3- L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

En zone N, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres n'est pas réglementée, sans objet

2.4 -Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions autorisées à l'article 1 est limitée à 5% de la superficie de l'unité foncière.

Les extensions des constructions existantes à destination de logements à la date d'application du présent règlement dans la limite de 50 m² d'emprise au sol et 30 m² de surface de plancher avec un maximum de 200 m² de surface de plancher totale (constructions existantes + extensions après travaux).

2.5- La hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions autorisées à l'article 1 est fixée à 9 mètres au point le plus haut.

La hauteur des extensions des constructions à destination de logements ne peut excéder la hauteur des constructions existantes et légalement édifiées à la date d'approbation du présent PLU.

N3- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

3.1- Qualité architecturale du projet et harmonie avec les constructions existantes

Les règles relatives à la qualité architecturale du projet et à son insertion dans son environnement urbain figurent dans les dispositions communes du présent règlement.

3.2- Caractéristiques des toitures et des annexes

3.2.1- Règles applicables aux toitures.

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et de conception.

La mise en œuvre de toitures végétalisées, l'installation de systèmes de production d'énergies renouvelables peuvent être admis à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction

3.2.2- Règles applicables aux façades

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

Les caissons de volets roulants devront être posés le plus discrètement possible.

3.4- Les éléments techniques

3.4.1- Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

3.4.2- Les édicules et gaines techniques

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

3.5- Les clôtures et les portails

3.5.1- Les clôtures

Les clôtures peuvent être constituées :

- d'une haie bocagère d'essences régionales non résineuse (charme, noisetier, lilas, houx...) ou de fruitiers, doublées éventuellement par un grillage maintenu par des supports de teinte sombre.
- de haies végétales composées d'essences locales ou indigènes, à l'exclusion des thuyas et d'espèces exotiques ou potentiellement invasives,
- de grillage ou de tout dispositif largement ajouré, éventuellement doublés de végétation

3.6- Les dispositions particulières applicables aux constructions existantes présentant un intérêt architectural et repérées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Les documents graphiques repèrent des constructions à protéger et mettre en valeur au regard de leurs caractéristiques architecturales et historiques. Ces constructions doivent être préservées. Tous les travaux mis en œuvre sur ces constructions doivent permettre de valoriser leurs caractéristiques et assurer leur pérennité sans aucune altération des éléments

qui justifient leur identification. Tous travaux de transformation, surélévation, ou modification qui porteraient atteinte à l'unité ou l'homogénéité architecturale des constructions existantes sont interdits.

- L'architecture (et notamment les modénatures - éléments de décor) et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être maintenues lors d'un ravalement ou de travaux de réhabilitation.
- Un soin particulier doit être apporté à la préservation, la restauration et le cas échéant la restitution des éléments de décor spécifiques à la construction. Toute extension, surélévation de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.
- La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les murs prévus pour être apparents doivent être préservés (pierre de meulière, brique...)
- La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.
- Le bâti ancien d'origine rurale se caractérise par la présence de portes, de porches qui permettaient le passage des charrettes et autres véhicules. Ces portes et ouvertures doivent être préservées.

N4- Déplacements et stationnement

Non réglementé.

N5 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

5.1-La proportion d'espaces verts de pleine terre

Non réglementé.

5.1-Les espaces de stationnement et de circulation

Les espaces non bâtis non dévolus au stationnement et aux circulations doivent être plantés et paysagés.

Les aires de stationnement doivent être perméables. Seront privilégiés les espaces végétalisés (gazon renforcé, pavé joint gazon, etc.)

CHAPITRE 3- RESEAUX ET ASSAINISSEMENT

N6 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de gestion des eaux

Se référer aux dispositions communes du présent règlement.

N7 - Réseaux divers

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

7.1 -Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de réseaux de communications électroniques

Dans la zone N, les aménagements et installations de réseaux de communications électroniques ne sont pas réglementés, sans objet.

N8 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Dans la zone N, les aménagements et installations renforçant les performances énergétiques et environnementales ne sont pas réglementés, sans objet.

N9 - Déchets.

Il sera créé pour toute construction, un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets en dehors des voies et emprises publiques.

Définitions et glossaire

Précisions concernant la signification de certains mots ou expressions utilisés dans le présent règlement.

Accès :

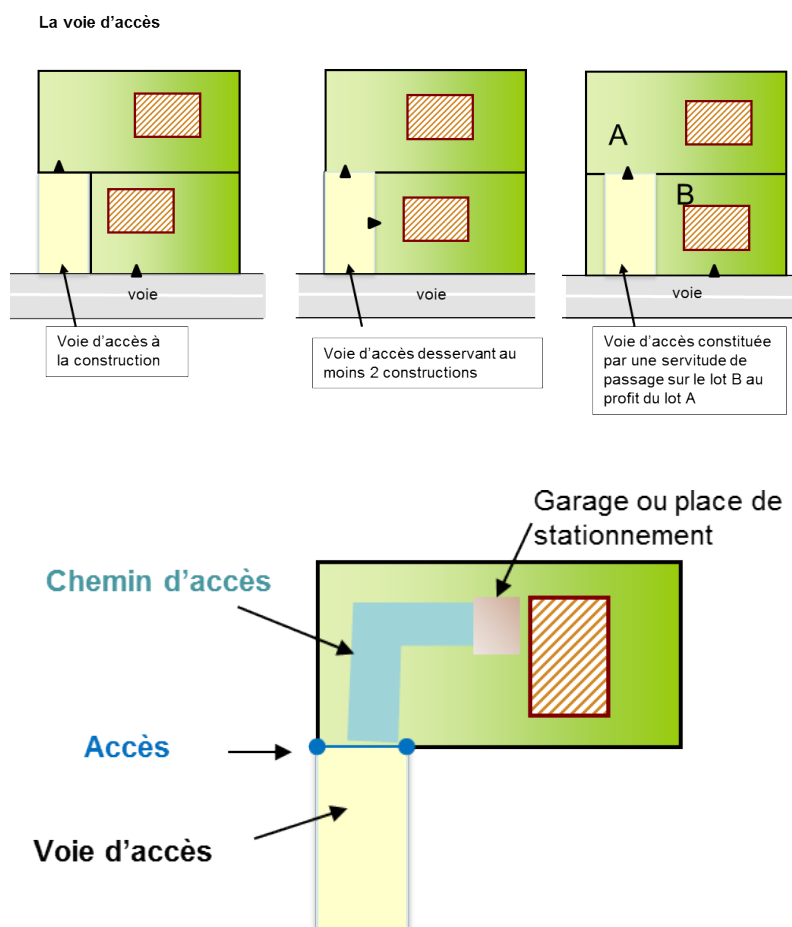
Limite entre le terrain et la voie d'accès extérieure au terrain, sauf en cas de voie d'accès constituée par une servitude de passage sur fonds voisin où l'accès correspond à la limite entre la voie de desserte et la servitude de passage.

Chemin d'accès :

Chemin réalisé sur le terrain pour desservir les garages ou places de stationnement

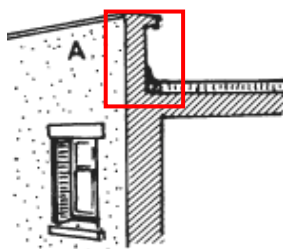
Passage sur le fonds d'autrui :

Il s'agit d'un droit de passage dont peut disposer une personne sur un terrain qui ne lui appartient pas. Il s'agit généralement d'une servitude de droit privé établie par voie conventionnelle ou à la suite d'une décision judiciaire.



Acrotère

Il s'agit d'un couronnement situé à la périphérie d'une toiture-terrasse.



Alignement par rapport aux voies :

L'alignement désigne la limite entre le terrain privé et l'emprise de la voie publique.

Bâtiment annexe :

Lorsque qu'il est fait mention de dispositions particulières relatives aux constructions et installations annexes il s'agit d'une construction non affectée à l'habitation et qui n'est pas contiguë à la construction principale à usage d'habitation : garage, abri de jardin.

Bande de constructibilité principale :

La Bande de Constructibilité Principale (BCP) correspond à la distance depuis la ou les emprises publiques ou d'usage public jouxtant la parcelle objet des travaux, et existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Cette distance se mesure perpendiculairement à l'emprise publique ou d'usage public et sur une profondeur de (distance à définir avec la commune), dans cette bande les règles de construction s'appliquent pour permettre de conserver un alignement du bâti par rapport à la voirie.

Bande de constructibilité secondaire :

La Bande de Constructibilité Secondaire (BCS) correspond à la distance au-delà de la bande de constructibilité principale et dans laquelle les règles de construction sont plus contraignantes afin de préserver la végétalisation des cœurs d'îlot.

Clôture :

Dispositif situé entre la limite de l'unité foncière et la limite avec le domaine public d'une part et, d'autre part, la limite avec les parcelles qui lui sont contiguës ayant pour fonction d'empêcher ou de limiter le libre passage.

Combles :

Le comble est constitué de l'espace compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment.

Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le terme recouvre l'ensemble des constructions publiques ou privées, affectées à une activité de service au public : cela concerne les équipements administratifs mais aussi les établissements scolaires, ainsi que les équipements publics ou privés qui assurent une fonction dans les domaines suivants : santé, culture, action sociale, sport, loisirs, tourisme, administrations.

Eaux pluviales :

Sont considérées comme eaux pluviales celles qui proviennent des précipitations atmosphériques, des eaux d'arrosage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles sans ajout de produit lessiviel.

Cependant, les eaux de pluie ayant transité sur une zone de voirie sont susceptibles d'être chargées en hydrocarbures et en métaux lourds, elles devront dans ce cas être traitées.

Les eaux de source et de résurgence ne sont pas considérées comme des eaux pluviales.

Eaux usées domestiques :

Les eaux usées domestiques comprennent les eaux ménagères (rejets des cuisines, salles de bain, lessives) et les eaux vannes (rejets des toilettes).

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau communal doit faire l'objet d'une convention ou d'une autorisation délivrée par le Maire (article L.1331-10 du code de la santé publique).

Égout du toit :

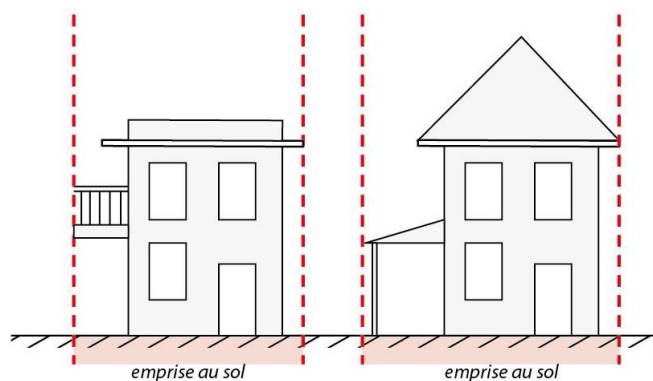
Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie (gouttière).

Emplacements réservés :

Ce sont les emprises de terrains privés qui sont réservées dans le PLU en vue de réaliser un équipement, une infrastructure publique, ou un aménagement de type voirie.

Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus



Équipements d'infrastructure :

Le terme recouvre l'ensemble des installations techniques, aménagements au sol ou en sous-sol, nécessaires au fonctionnement des constructions ou des services publics : voirie, réseaux, ponts, passerelles, antennes.

Espace Boisé Classé :

C'est une protection particulière instituée par l'article L113-1 du code de l'urbanisme. Elle s'applique aux espaces boisés ou à boisier et soumet les coupes et abattages d'arbres à autorisation. La construction est interdite dans ces espaces et le caractère boisé des lieux doit être maintenu. Le défrichement y est interdit.

Espace vert de pleine terre :

Espaces libres destinés à être végétalisés (plantations herbacées, arbustives ou arborées) et ne comportant aucune construction ou installation en surélévation comme en sous-sol, permettant la libre et entière infiltration des eaux pluviales jusqu'à la nappe phréatique, pouvant comprendre des noues, bassins végétalisés, etc.

Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (réseaux, canalisations...) ainsi que les carrières souterraines et les passerelles ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre.

Tout espace végétalisé surplombé d'une terrasse ou d'un balcon ne peut être considéré comme un espace de pleine terre.

Les aires de stationnement en surface et leurs accès, même perméables et végétalisés, ne peuvent pas être comptabilisés au titre des espaces de pleine terre, à l'exception des cas correspondant à l'extension des constructions existantes

Façade :

Côté de la construction donnant sur une limite parcellaire (limite sur l'espace public ou avec une autre parcelle) ou située à distance mais en vis-à-vis de cette limite. Un pignon constitue une façade.

Faîtage :

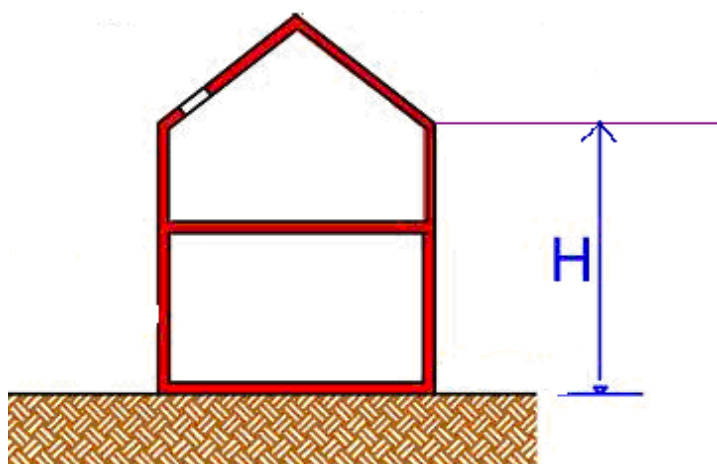
Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées. (Voir : hauteur de construction).

Hauteur des façades :

La hauteur d'une façade est calculée du terrain naturel à l'aplomb de la façade jusqu'à la hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse.

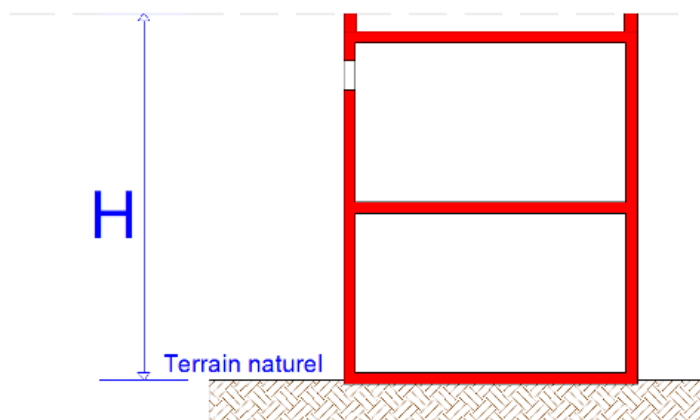
Hauteur de la façade à l'égout du toit :

Hauteur mesurée à la gouttière par rapport au terrain naturel.



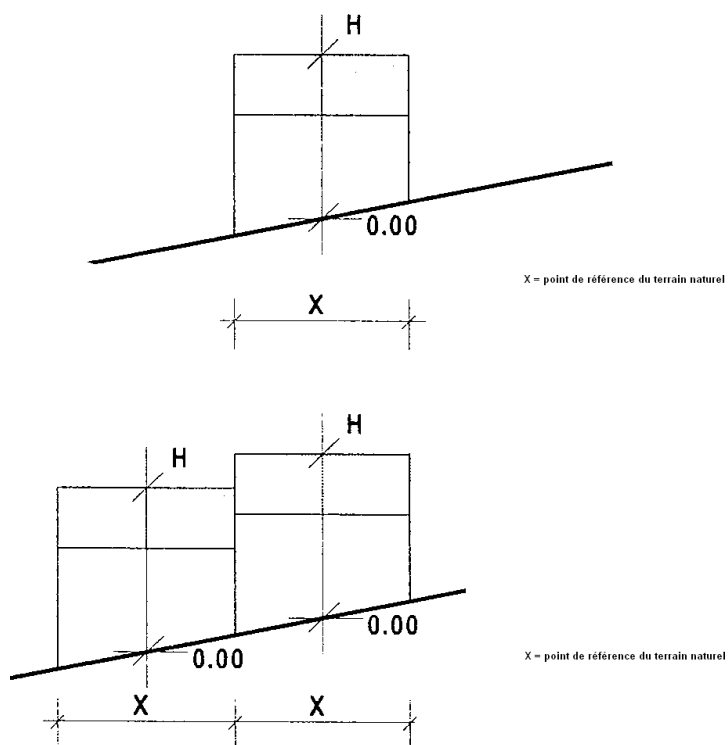
Hauteur de la façade à l'acrotère :

Pour les toitures plates (toitures terrasses), hauteur mesurée en partie supérieure de la toiture sur les limites extérieures.



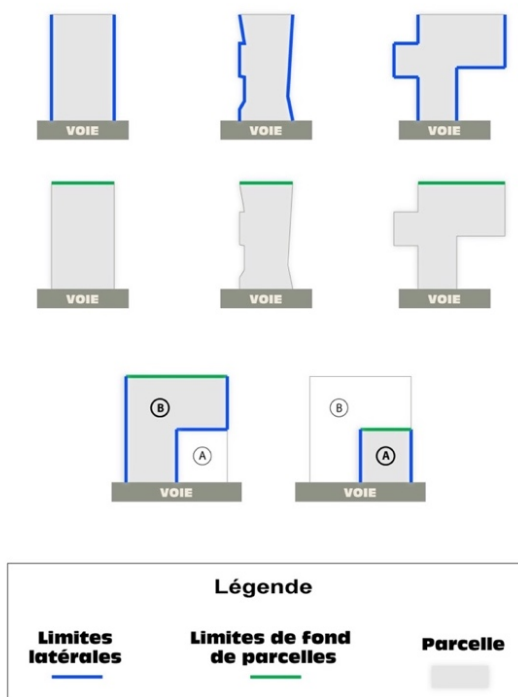
Hauteur et terrain naturel

Calcul de la hauteur en cas de terrain en pente.



Limite séparative et limite de fond de parcelle

Définition des limites latérales et de fond de parcelles selon la configuration des terrains



Modénature

Proportions et disposition des moulures et éléments d'architecture caractérisant la façade d'une construction.

Notion d'ouvertures créant des vues

Sont considérées comme ouvertures créant des vues au sens du présent règlement :

- les fenêtres,
- les portes fenêtres,
- les ouvertures en toiture, dont l'allège est placée à moins de 2,60 mètres du plancher si elles sont au rez-de-chaussée et à moins de 1,90 mètre du plancher pour les étages supérieurs

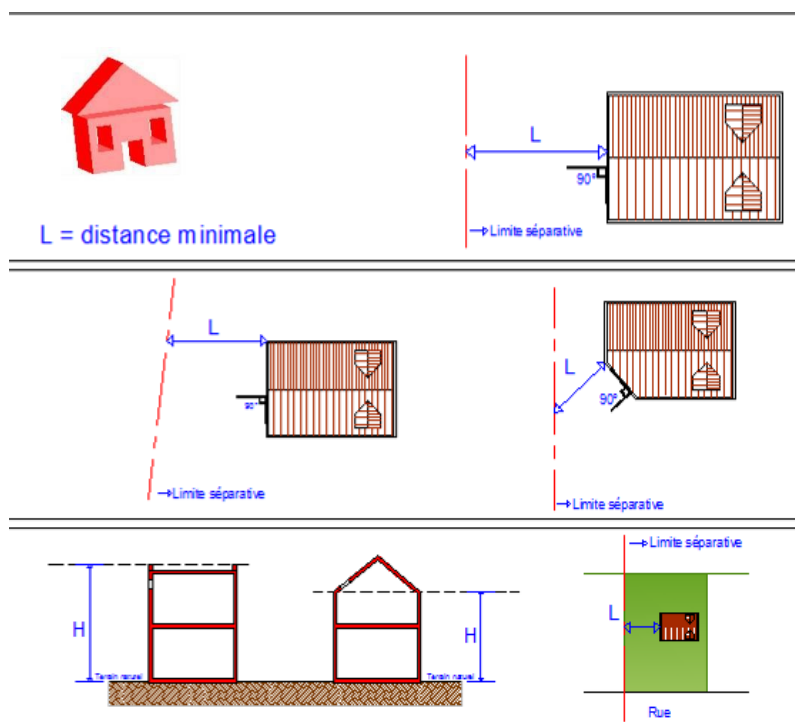
Ne sont pas considérées comme ouvertures créant des vues au sens du présent règlement :

- les ouvertures en sous-sol dont la hauteur de linteau est inférieure à 0,80 m par rapport au terrain naturel,
- les ouvertures, dont les ouvertures de toit, situées en rez-de-chaussée dont l'allège est placée à plus de 2,60 mètres du plancher, celles situées dans les étages supérieurs,

dont l'allège est placée à plus de 1,90 mètre du plancher,

- les portes pleines
- les châssis fixes avec verres translucides.
- Les pavés de verre

Pour respecter le droit des vues lors de la création d'une nouvelle construction, l'article 2.3 du règlement de zone énonce la distance à respecter entre la construction et les limites séparatives.

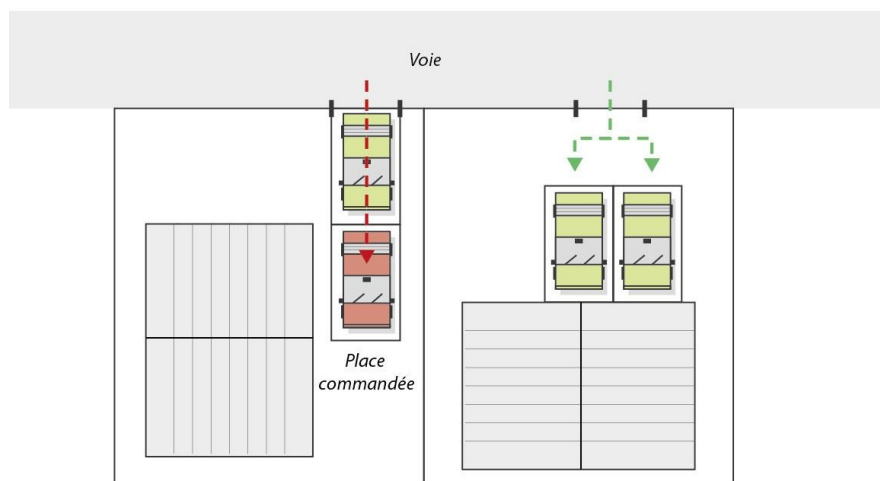


Ouverture :

Toute baie, orifice ou passage traversant de part en part une paroi. Le contraire d'une façade avec ouverture constitue un pignon aveugle.

Place commandée :

Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est pas accessible directement depuis la voie de desserte mais en passant par une autre place de stationnement.



Point le plus haut d'une construction :

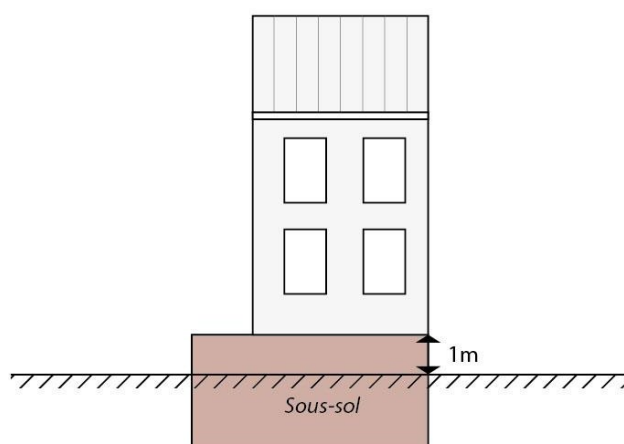
Le point le plus haut d'un bâtiment est le point de la construction (faitage, acrotère...) le plus élevé par rapport au terrain naturel hors cheminées et ouvrages techniques.

Propriété

Bien, terrain, domaine, maison, etc., considérés dans leur appartenance à quelqu'un.

Sous-sol :

Partie enterrée ou semi enterrée de la construction à condition que le niveau supérieur du sous-sol n'excède pas 1 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel.



Surface de plancher :

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau closet couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur
- des vides et des trémies afférents aux escaliers et ascenseurs
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètres
- des surfaces de planchers aménagés en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres
- des surfaces de plancher des combles non aménageables
- 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
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures

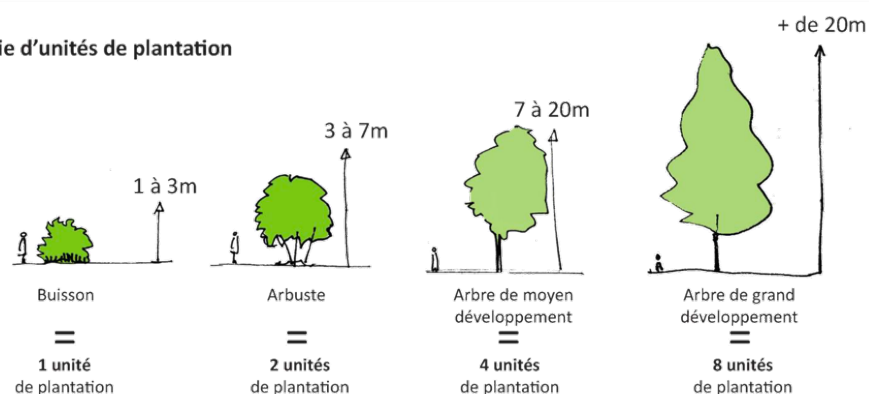
Terrain bâti existant :

Il s'agit d'une unité foncière qui, à la date d'application du présent règlement, supporte une construction, c'est à dire un ouvrage qui, s'il était réalisé aujourd'hui, entrerait dans le champ d'application du permis de construire ou de la déclaration préalable.

Terrain naturel :

Il s'agit du terrain en l'état avant réalisation de tout projet y compris les travaux de terrassement.

Typologie d'unités de plantation



Unité foncière :

Une unité foncière est constituée par la ou les parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Unités foncières existantes à la date d'approbation du PLU :

Les unités foncières existantes prises en considération par le présent règlement sont celles figurant au Cadastre (ou les fractions d'unités foncières résultant d'une division constatée par un document d'arpentage produit à l'appui d'un acte publié à la Conservation des Hypothèques) à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme

Liste des emplacements reserves

Emplacement réservés (art. L.151-41 du CU)				
N°	Localisation	Destination	Bénéficiaire	Surface
1	Rue de la Lambruche	Extension de la cour d'école de Champmesnil	Commune du Mesnil-Saint-Denis	4525 m ²
2	Avenue du Maréchal Joffre	Équipement public et logements sociaux	Commune du Mesnil-Saint-Denis	1216 m ²
3	Avenue de Montfort	Élargissement de la voirie Trajet du Schéma Cyclable	Commune du Mesnil-Saint-Denis	1421 m ²
4a et 4b	Avenue de Versailles	Réalisation d'une voirie cyclable élargie Tracé du Schéma Cyclable	Commune du Mesnil-Saint-Denis	2533 m ²
5	Le Petit Ambésis - Rue Ernest et Paul Picard	Trajet du Schéma Cyclable	Commune du Mesnil-Saint-Denis	582 m ²

Destinations et sous destinations

Les différentes destinations et sous-destinations sont définies aux articles R. 151-27 et R. 151-28 du Code de l'Urbanisme, à savoir les 5 destinations et les 21 sous-destinations suivantes :

- La destination « exploitation agricole et forestière » comprenant les sous-destinations : exploitation agricole et exploitation forestière ;
- La destination « habitation » comprenant les sous-destinations : logement, hébergement ;
- La destination « commerce et activités de service » comprenant les sous-destinations : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hôtel, autre hébergement touristique, cinéma ;
- La destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » comprenant les sous-destinations : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, lieux de culte, autres équipements recevant du public ;
- La destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » comprenant les sous-destinations : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition, cuisine dédiée à la vente en ligne.

D'après l'article R. 151-29 du Code de l'Urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal. Ces destinations ainsi que les sous-destinations sont décrites dans les pages suivantes.

Ci-après, sont décrites les 5 destinations et les 20 sous-destinations suivantes :

Exploitations agricoles et forestières :

Exploitation agricole

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.

Exploitation forestière

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

Habitation :

Cette destination inclut tous les logements et hébergements. Elle exclut les logements visés dans la définition de l'hébergement hôtelier et touristique.

Elle comprend 2 sous-destinations :

Logement :

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

Cette sous-destination recouvre également :

- les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (exemple : les yourtes) ;
- les chambres d'hôtes au sens de l'article D.324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
- les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières (c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle). Pour l'application de l'arrêté¹, les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.

Hébergement :

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie. Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).

Commerce et activités de service :

Cette destination comprend toutes les installations et constructions où sont exercées des activités de production, transformation, de vente de produits ou de mise à disposition d'une capacité technique ou intellectuelle. En sont exclues, les activités relevant d'une fabrication industrielle. Elle comprend 7 sous- destinations :

Artisanat et commerce de détail :

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure, etc.

Restauration :

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.

Commerce de gros :

La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle (exemples : enseigne METRO, grossistes en rez-de-chaussée en ville, etc).

Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle :

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens. Elle s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences

immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms », les magasins de téléphonie mobile ou encore les salles de sport privées et les spas.

Hôtel :

La sous-destination « hôtel » recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

Autres hébergements touristiques :

La sous-destination « autres hébergements touristiques » recouvre les constructions, autres que les hôtels, destinés à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

Cinéma :

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

Équipements d'intérêt collectif et services publics :

Cette destination comprend les installations et constructions qui permettent de répondre aux besoins de la population :

- Équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements du sol ou du sous-sol),
- Ou ouvrages et locaux techniques liés au fonctionnement des réseaux,
- Ou bâtiments à usage collectif (scolaires, sportifs, culturels, administratifs).

Cette destination comprend 6 sous-destinations :

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés :

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'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 :

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration. Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.

Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale :

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

Salles d'art et de spectacles :

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

Équipements sportifs :

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

Lieux de culte :

La sous-destination « lieux de culte » recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.

Autres équipements recevant du public :

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les médiathèques, les salles polyvalentes, ...

Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires :

Il s'agit de tous les locaux ne relevant pas des destinations citées précédemment. Cette destination comprend 4 sous-destinations :

Cuisine dédiée à la vente en ligne :

La sous-destination « cuisine dédiée à la vente en ligne » recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client, soit récupérées sur place.

Industrie :

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

Entrepôt :

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

Bureau :

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires. Elle comprend les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.

Centre de congrès et d'exposition :

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant. Elle recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths.