

Département du Val d'Oise

Adaptation n°3

MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



HERBLAY
sur-Seine



5. REGLEMENT APRES MODIFICATION

Approbation



Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal en date du :

21 SEPT. 2023

INTRODUCTION	5
1/ LES ZONES URBAINES	11
<i>UCV, centre-ville ancien et rue du Val</i>	13
<i>UCVr, entrée du centre-ville</i>	41
<i>UCo, résidentiel à dominante de collectif</i>	65
<i>UR1, résidentiel à dominante d'individuel spontané (UR1a)</i>	87
<i>UR2, résidentiel à dominante d'individuel organisé</i>	119
<i>US, coteaux de Seine</i>	141
<i>UE, activités économiques (UE1, UE2, UE3)</i>	169
<i>UF, parc des sports des Beauregards</i>	187
<i>UK, gens du voyage (UK1, UK2, UK3)</i>	201
2/ LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES	221
<i>A, agricole (A1 et A2)</i>	223
<i>N, naturelle (Nf, Nc)</i>	237
3/ LES ZONES D'URBANISATION FUTURE	257
<i>1AU1, zone d'urbanisation future ouverte, secteur La Garenne</i>	259
<i>1AU2, zone d'urbanisation future ouverte, secteur des Bayonnes</i>	275
<i>2AU, zones fermées à l'urbanisation</i>	291
DÉFINITIONS	295
ANNEXES	311

1/ CHAMP D'APPLICATION DU RÈGLEMENT

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L151-8 à L151-42 du Code de l'Urbanisme. Il s'applique à l'ensemble du territoire d'Herblay-sur-Seine.

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), en zones naturelles (N) et agricoles (A) dont les délimitations sont reportées sur le plan de zonage.

1/ Les zones urbaines

- UCV, centre-ville ancien et rue du Val
- UCVr, entrée du centre-ville
- UCo, résidentiel à dominante de collectif
- UR1, résidentiel à dominante d'individuel spontané (UR1a)
- UR2, résidentiel à dominante d'individuel organisé
- US, coteaux de Seine
- UE, activités économiques (UE1, UE2, UE3)
- UK, gens du voyage (UK1, UK2, UK3)

2/ Les zones agricoles et naturelles

- A, agricole (A1 et A2)
- N, naturelle (Nf, Nc)

3/ Les zones d'urbanisation future

- 1AU, zones d'urbanisation futures ouvertes, extension à vocation mixte
- 2AU, zones fermées à l'urbanisation

2/ CADRE GÉNÉRAL D'APPLICATION DU RÈGLEMENT

- **Composantes particulières du plan de zonage**

En application de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, des emplacements sont réservés notamment 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 plan de zonage.

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 plan de zonage en application de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme et listés en annexe du règlement.

Les constructions sont interdites dans les zones « Espaces paysagers remarquables » identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

- **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 et des dispositions prévues par le Code de l'Urbanisme.

- **Participation des constructeurs**

Il est rappelé que les bénéficiaires de permis de construire seront soumis aux taxes et participations prévues par le Code de l'Urbanisme et participent ainsi au financement des équipements publics, ainsi que potentiellement celles prévues pour le renforcement de conduites d'eau et d'assainissement ou de création de nouveaux réseaux.

- **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 premier et deuxième alinéas ci-dessus, 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 L 151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

INTRODUCTION

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'Etat, 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'Etat.

- **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 démolit 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 au titre de l'article L.111-2-3, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.111-11, 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.

- **Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols** Le règlement du PLU définit les règles d'occupation du sol.

Le règlement national d'urbanisme est applicable 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 R111-3, R111-5 à R111-19 et R111-28 à R111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un Plan Local d'Urbanisme.

Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal, les articles législatifs du Code de l'Urbanisme relatif :

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

S'ajoutent de plus 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, 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.

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.

- **Règles de construction**

L'ensemble des constructions créées ou étendues en approbation 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 relatifs aux vues, droit de passage, servitude de cour commune, mitoyenneté, plantations, etc.). Il est rappelé que l'ensemble des autorisations d'urbanisme sont délivrées sous réserve du droit des tiers.

- ***Accessibilité des personnes handicapées***

En application des dispositions de l'article L152-4 du Code l'urbanisme l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, 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.

- ***Aléa effondrement des cavités souterraines***

Le sud du territoire est concerné par un aléa d'instabilité des fronts rocheux (cf. carte annexée au PLU). Dans les secteurs concernés, les projets sont autorisés à condition que soit réalisée une étude géotechnique et que soit mis en place des travaux de mise en sécurité associés.

Il est à noter également que le propriétaire du front est responsable de son bien.

- ***Aléa retrait-gonflement des argiles***

Le territoire communal comporte des secteurs argileux. Les terrains argileux et marneux sont sensibles à l'eau : gonflement sous l'effet de fortes pluies, retrait en cas de sécheresse, et risque de glissement en cas de talutage.

La carte « Retrait-gonflement des sols argileux » annexée au PLU 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. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » figurant en annexe du PLU.

- ***Risque d'inondation par débordement des cours d'eau***

La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) de la Seine approuvé par arrêté préfectoral du 3 novembre 1999 (cf. annexes du PLU). Dans les zones concernées par un risque inondation, les constructions et occupations du sol sont autorisées à condition qu'elles respectent les prescriptions édictées par le PPRi de la Seine.

- ***Risque d'inondation pluviale et axes de ruissellement***

Le plan des contraintes annexé au PLU indique, à titre informatif, la localisation des axes de ruissellement dans les parties non urbanisées de la commune.

- Dans les secteurs agricoles ou naturels éloignés de l'urbanisation ou destinés à être maintenus en dehors de toute extension de l'urbanisation, et dans lesquels le ruissellement se concentre dans un talweg, seront interdits sur une distance de 10 m de part et d'autre du talweg, toute construction, remblai ou clôture susceptible de faire obstacle à l'écoulement.
- Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, seront évitées sur une distance de 10 m de part et d'autre du bord de celles-ci toutes les ouvertures (notamment les soupiriaux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Une surélévation minimale de 0,50 m par rapport au niveau de l'infrastructure pourra être conseillée.
- Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, toute construction sera évitée sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe d'écoulement ainsi que tout remblai ou clôture susceptible d'aggraver le risque ailleurs.

- ***Présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées couvertes par un périmètre de protection valant PPR (ex. R.111-3)***

L'arrêté préfectoral du 8 avril 1987, pris en application de l'article R.111-3 du Code de l'Urbanisme (aujourd'hui abrogé), a délimité des périmètres de risques liés à la présence de ces anciennes carrières souterraines abandonnées périmètres dits « R.111-3 »).

Ces périmètres valent plan de prévention des risques naturels au titre de l'article L.562-6 du code de l'environnement. Les plans de prévention des risques valent servitude d'utilité publique au titre de l'article L.562-4 du code de l'environnement. En application de l'article L.151-43 et R.123-14 du Code de l'Urbanisme, cette servitude d'utilité publique relative à la salubrité et à la sécurité publique doit être annexée au PLU à titre informatif.

Le PPRN (Plan de Prévention des Risques Naturels) matérialisant les anciennes carrières souterraines a été approuvé le 24 mai 2019. Il convient de s'y référer.

Dans ces périmètres, les projets peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme.

A l'intérieur de la zone à risques liés aux carrières souterraines abandonnées, le constructeur doit prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol.

- ***Présence de secteurs de dissolution naturelle du gypse***

Dans ces périmètres, les projets peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme.

Le PPRN (Plan de Prévention des Risques Naturels) matérialisant les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse a été approuvé le 24 mai 2019. Il convient de s'y référer.

Dans ces secteurs, il importe au constructeur :

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

La reprise de la dissolution du gypse étant liée aux pertes de réseaux, l'assainissement autonome est vivement déconseillé.

- ***Terrains alluvionnaires compressibles***

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

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

- ***Nuisances sonores***

Le classement sonore détermine les niveaux sonores de référence et délimite les secteurs affectés par le bruit aux abords des infrastructures de transports terrestres (ITT). Dans les secteurs définis de part et d'autre des ITT, les constructions autorisées sont soumises à des mesures d'isolation acoustique spécifiques conformément à l'arrêté du 23 juillet 2013 modifiant l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres.

Lors de travaux de rénovation importants, les constructions devront respecter les dispositifs relatifs aux caractéristiques acoustiques des bâtiments existants prévus par l'arrêté du 13 avril 2017.

- ***Lignes électriques à haute tension et champs électro-magnétiques***

Les constructions à proximité des lignes électriques à haute tension et installations à l'origine d'ondes électromagnétiques doivent suivre les dispositions précisées par le décret n°2002-775 relatif aux valeurs limites d'exposition du public aux champs électromagnétiques émis par les équipements utilisés dans les réseaux de télécommunication où par les installations électriques et l'instruction du 15 avril 2013 relative à l'urbanisme à proximité des lignes de transport d'électricité qui recommande de limiter l'attribution des permis de construire à des établissements sensibles dans une bande de 100 mètres autour de la ligne.

Ainsi, dans les couloirs de passage des lignes à haute-tension du réseau stratégique aérien de transport d'électricité, il est interdit d'implanter toute nouvelle construction ou d'aménager une aire d'accueil des gens du voyage. Pour les constructions déjà édifiées et susceptibles d'être modifiées, seuls peuvent être autorisés les travaux d'adaptation, de réfection ou d'extension qui garantissent l'intégrité des lignes existantes. Nonobstant les règles de hauteur des zones, les aménagements réalisés sur les constructions ne peuvent y dépasser 8 mètres de haut. L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Les constructions et installations nécessaires aux travaux de maintenance ou de modification des ouvrages électriques sont également autorisées pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Par ailleurs, les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes. Les ouvrages de transport d'électricité « HTB » sont admis dans l'ensemble des zones, ainsi que leur modification et/ou surélévation pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

- ***Pollutions du sol***

La pollution potentielle du sol doit être prise en compte pour l'ensemble des constructions. De ce fait, si l'existence d'une pollution était avérée, il convient de garantir la compatibilité du site avec les usages projetés par la réalisation d'études adéquates et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées.

- ***Essences allergisantes***

Lors de la végétalisation d'espaces verts il est recommandé de privilégier la plantation d'essences à faible potentiel allergisant, telles que recensées par le Réseau National de Surveillance Aérobiologique (www.pollens.fr).

1.

LES ZONES URBAINES

UCV, centre-ville ancien et rue du Val

UCVr, entrée du centre-ville

UCo, résidentiel à dominante de collectif

UR1, résidentiel à dominante d'individuel spontané (UR1a)

UR2, résidentiel à dominante d'individuel organisé

US, coteaux de Seine

UE, activités économiques (UE1, UE2, UE3)

UK, gens du voyage (UK1, UK2, UK3)

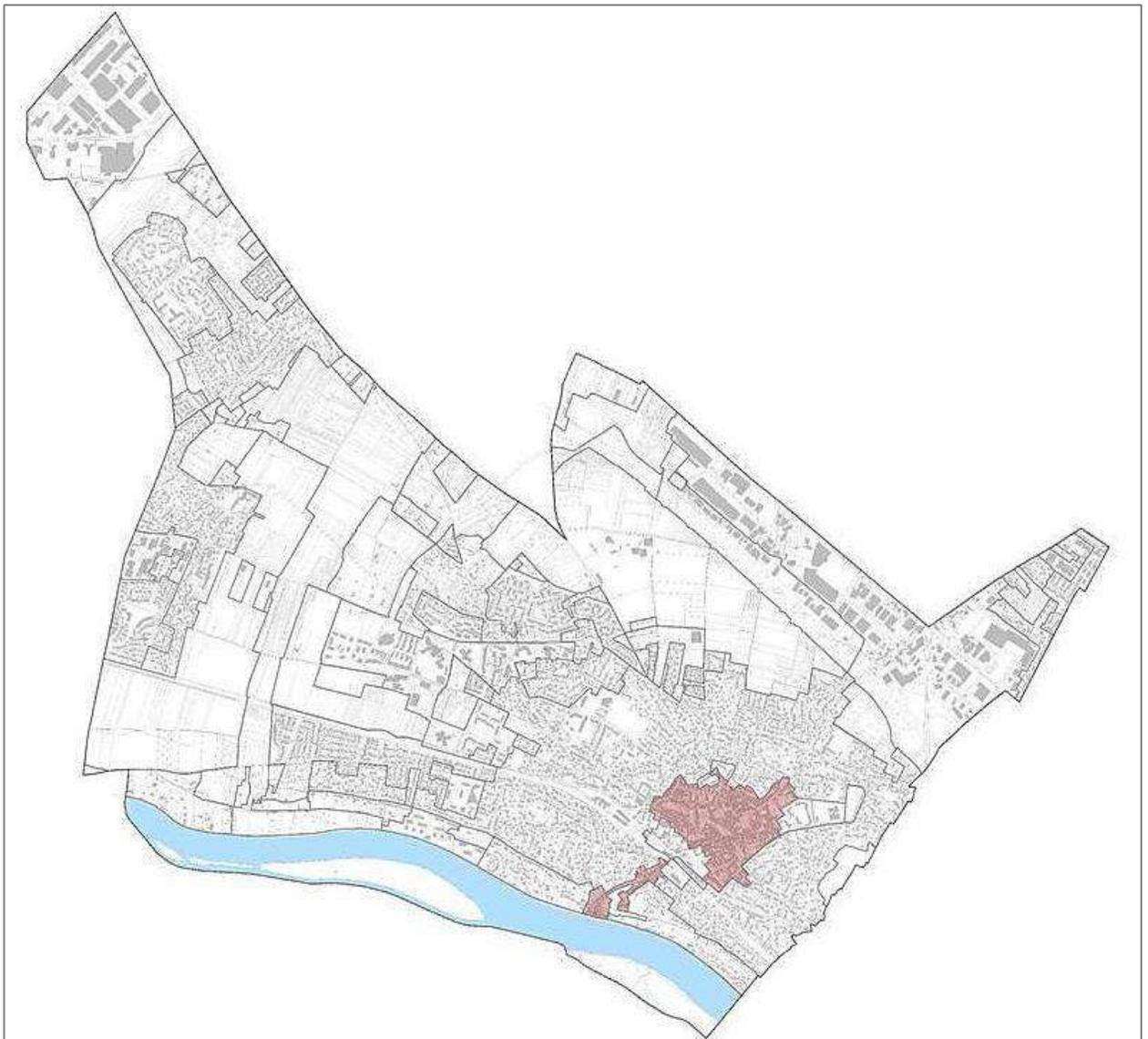
1 / ZONES URBAINES : UCV

PRÉSENTATION

La zone UCV correspond au centre-ville ancien, aux secteurs de la Tournade, de la Petite Range et aux abords de la rue du Val. Il s'agit d'une zone mixte accueillant des équipements, des commerces, des services et de l'habitat ; elle constitue la partie vitale de la commune et le siège principal de son identité.

Les objectifs recherchés sont la conservation de la mixité fonctionnelle de ces secteurs, la préservation et la mise en valeur du patrimoine traditionnel qui participe à l'identité de la commune.

La zone est concernée par les OAP « Patrimoine », « Bords de Seine », « Trame verte et bleue » et « Mobilités ». La zone est également incluse, pour partie, dans le Périmètre délimité des abords (PDA) de l'église au titre des monuments historiques.



1 / ZONES URBAINES : UCV

CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations / sous destinations		
Habitation	<i>Logement</i>	■
	<i>Hébergement</i>	■
Commerce et activités de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	■
	<i>Restauration</i>	■
	<i>Commerce de gros</i>	■
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	■
	<i>Hôtels, autres hébergements touristiques</i>	■
	<i>Cinéma</i>	■
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	<i>Industrie</i>	■
	<i>Entrepôt</i>	■
	<i>Bureau</i>	■
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	■
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés</i>	■
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations pub.</i>	■
	<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action soc.</i>	■
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>	■
	<i>Equipements sportifs</i>	■
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	■
Exploitations agricoles et forestières	<i>Exploitation agricole</i>	■
	<i>Exploitation forestière</i>	■

■ Autorisé
 ■ Autorisé sous conditions
 ■ Interdit

Par ailleurs, sont également interdits :

- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles, déchets ;
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone ;
- Les aménagements de terrains de camping et les caravanes, selon les dispositions du Code de l'Urbanisme.

En application de l'article L. 151-15 du Code de l'Urbanisme, tout projet de construction, extension et/ou réhabilitation se traduisant par la création de 4 logements ou plus devra comprendre un minimum de 37 % de logements locatifs sociaux. La création de 15 logements et plus devra comporter un minimum de 37 % sans pouvoir dépasser un maximum de 70 % de logements locatifs sociaux. Leur nombre sera toujours arrondi au nombre entier supérieur.

La zone UCV est soumise en partie à l'aléa de dissolution du gypse tel qu'identifié sur la carte en annexe du PLU. Sont autorisés les nouveaux projets dans cette zone sous réserve qu'ils respectent les prescriptions du PPRN.

1 / ZONES URBAINES : UCV

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ L'implantation des constructions par rapport à la voie :

Les constructions doivent être implantées à l'alignement de la voie publique ou de la limite d'emprise de la voie privée.

Dans les secteurs de bâti discontinu matérialisés sur le document graphique, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul de **5 mètres** minimum.

Les surplombs sur l'espace public (balcons par exemple) sont interdits. Cependant, sont autorisés des débords de toiture, dans la mesure où le débord sur l'espace public n'excède pas 20 cm sous réserve de l'autorisation préalable du gestionnaire du domaine public.

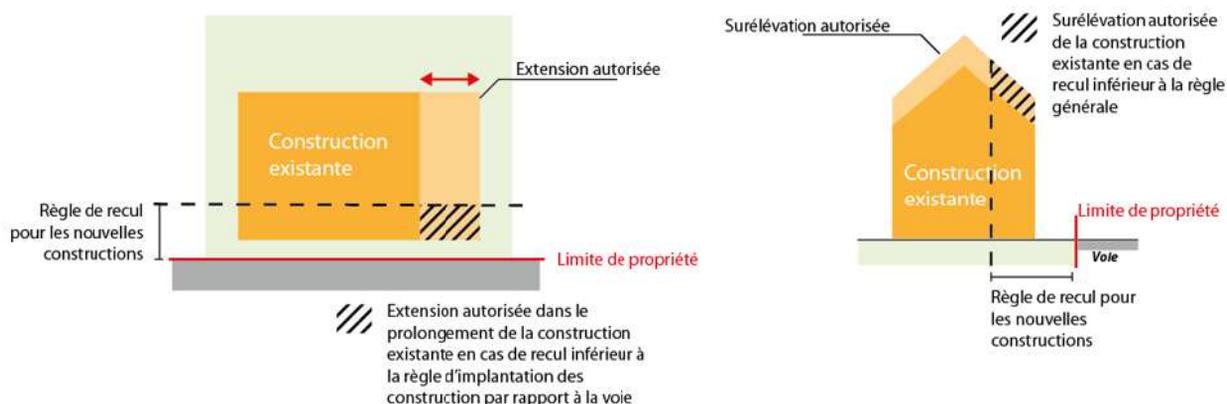
Les piscines et les bassins en eau doivent respecter une marge de retrait telle que leur bassin et les aménagements type margelles périphériques entourant le bassin soient situés à une distance au moins égale à 2,5 mètres de l'alignement.

Par ailleurs, sont admis dans la marge de recul les aménagements des constructions de type perron, marquise, auvent ouvert ou fermé et les escaliers à condition qu'il s'agisse d'aménagement des abords de la porte d'entrée de la construction.

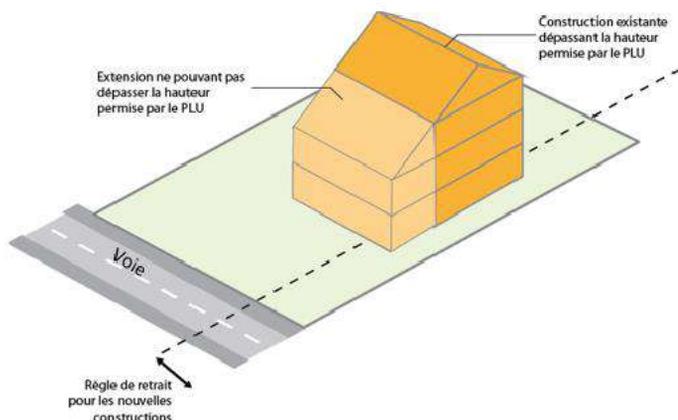
Exception utilisable une seule fois :

En cas d'extension d'une construction existante édictée dans la marge de recul prévue par le présent règlement, l'extension pourra être réalisée en prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur ou en largeur sans réduction de la marge de recul existante. L'extension en longueur ou en largeur ne pourra pas dépasser 5 mètres de linéaire. En cas de découpage parcellaire atypique une appréciation au cas par cas sera effectuée.

Par ailleurs, dans le cas d'une construction existante dépassant la hauteur permise par la règle générale, l'extension de cette construction ne pourra pas dépasser la hauteur permise par la règle générale du présent règlement.



1 / ZONES URBAINES : UCV



L'isolation par l'extérieur est également possible dans la mesure où celle-ci n'excède pas 25 cm d'épaisseur. En cas de débord sur le domaine public, l'isolation par l'extérieur ne pourra être possible que sous réserve de l'autorisation préalable du gestionnaire du domaine public.

2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

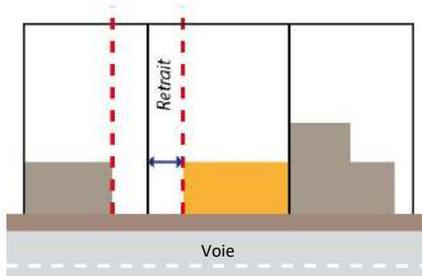
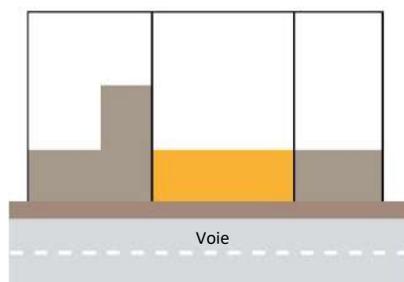
Dans une bande de 20 mètres depuis l'alignement

- En secteur de bâti continu :

Les constructions doivent être implantées d'une limite latérale à l'autre.

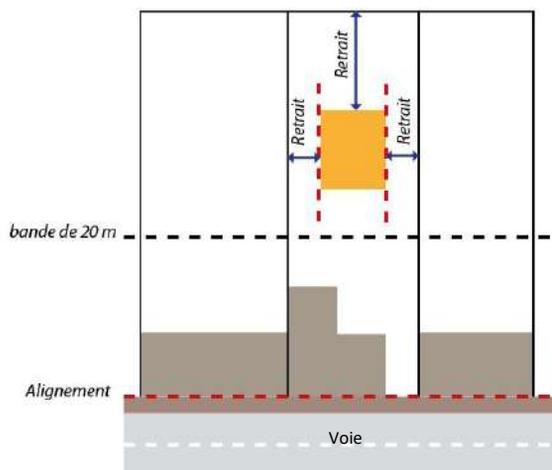
- En secteur de bâti discontinu (secteur identifié sur le document graphique) :

Les constructions peuvent être implantées sur une au plus des limites séparatives latérales.



Au-delà d'une profondeur de 20 m depuis l'alignement

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales.

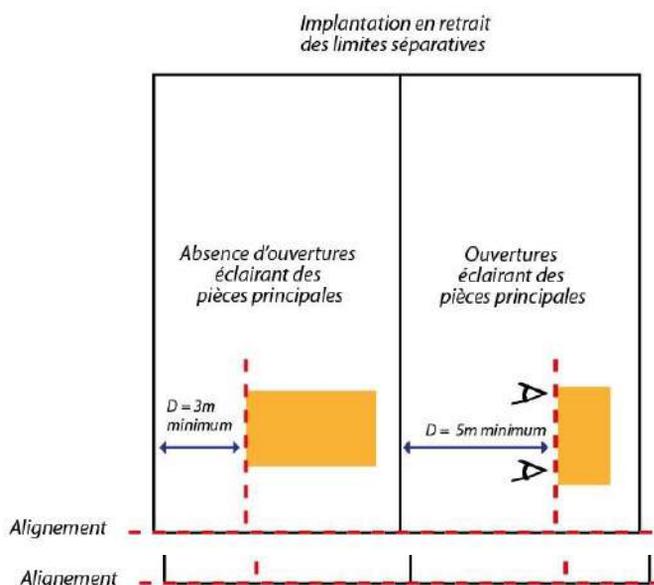


Pour l'ensemble de la zone, les constructions doivent être implantées en retrait des limites de fond de parcelle.

1 / ZONES URBAINES : UCV

En cas de retrait, la règle minimum est la suivante :

- Une distance égale au moins à **5 mètres**, lorsque la partie de construction comporte une ou des ouvertures éclairant des pièces principales en vis-à-vis de la limite ;
- Une distance minimum de **3 mètres**, lorsque la partie de construction ne comporte pas d'ouvertures éclairant des pièces principales en vis-à-vis de la limite.



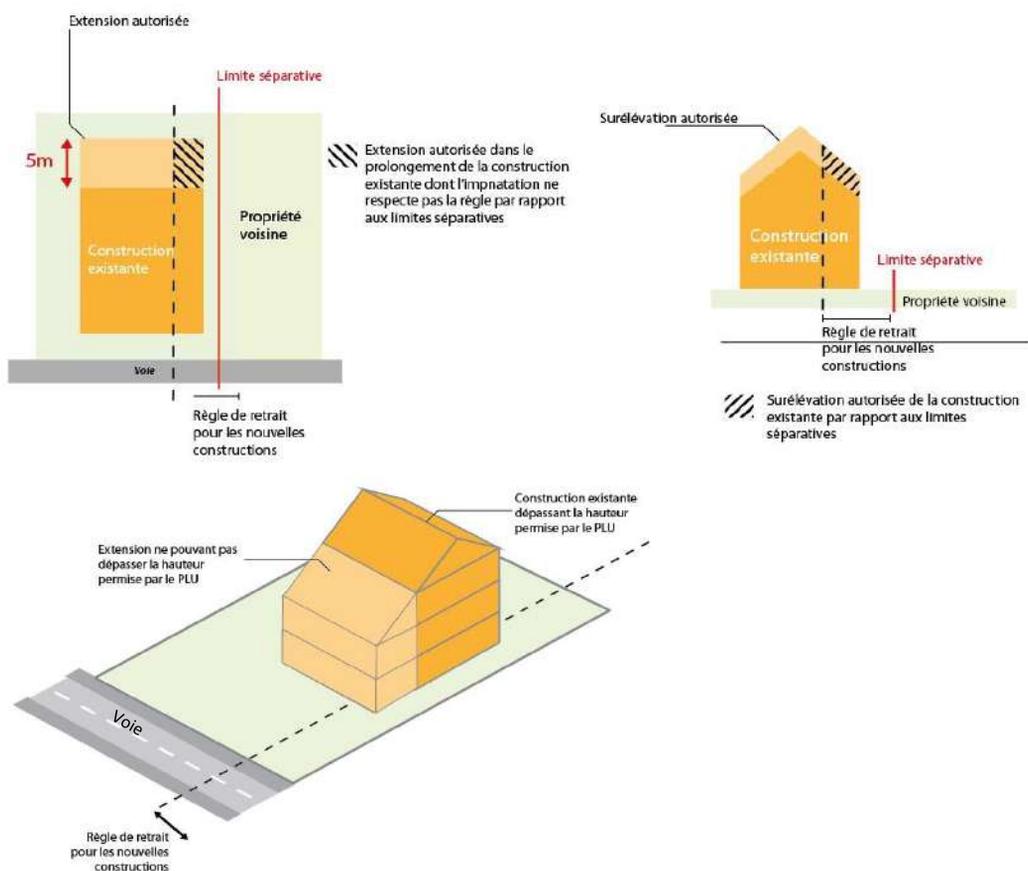
Un seul abri de jardin, limité à 8 m² d'emprise au sol par unité foncière et dont la hauteur est limitée à 3 mètres au point le plus haut peut être implanté de manière libre.

1 / ZONES URBAINES : UCV

Exception utilisable une seule fois (pour les parties de bâtiments existants mal implantés au regard des dispositions du présent règlement) :

En toute zone et sous réserve d'une bonne insertion, en cas d'extension d'une construction existante édifée dans la marge de retrait imposée, l'extension pourra être réalisée à l'intérieur de cette marge, en prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur et/ou en largeur. Cette exception ne doit pas réduire la marge de retrait existante. L'extension en **longueur et/ou largeur** ne pourra pas dépasser 5 mètres de linéaire.

Par ailleurs, dans le cas d'une construction existante dépassant la **hauteur** permise par la règle générale, l'extension de cette construction ne pourra pas dépasser la hauteur permise par la règle générale du présent règlement. En cas de découpage parcellaire atypique une appréciation au cas par cas sera effectuée.



Sont admis, dans la marge de retrait imposée, les travaux de modification de façades des constructions existantes, hormis la création d'ouvertures générant des vues directes sur des pièces principales.

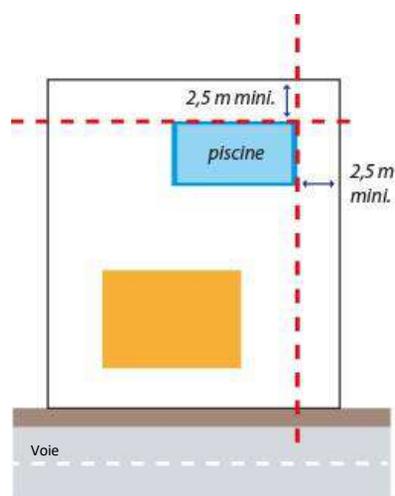
L'isolation par l'extérieur est également possible dans la mesure où celle-ci n'excède pas 25 cm d'épaisseur. En cas de débord sur le domaine public, l'isolation par l'extérieur ne pourra être possible que sous réserve de l'autorisation préalable du gestionnaire du domaine public.

1 / ZONES URBAINES : UCV

Les piscines et les bassins en eau doivent respecter une marge de retrait telle que leur bassin et les aménagements type margelles périphériques entourant le bassin soient situés à une distance au moins égale à 2,5 mètres des limites latérales et du fond de parcelle.

Les serres devront s'implanter à une distance au moins égale à 2,5 mètres des limites latérales et du fond de parcelle.

Les installations de type abris légers (pergolas, tonnelles, carports, etc.) peuvent s'implanter dans la marge de retrait par rapport aux limites séparatives. Ils ne pourront en aucun cas faire l'objet d'une fermeture totale ou partielle.

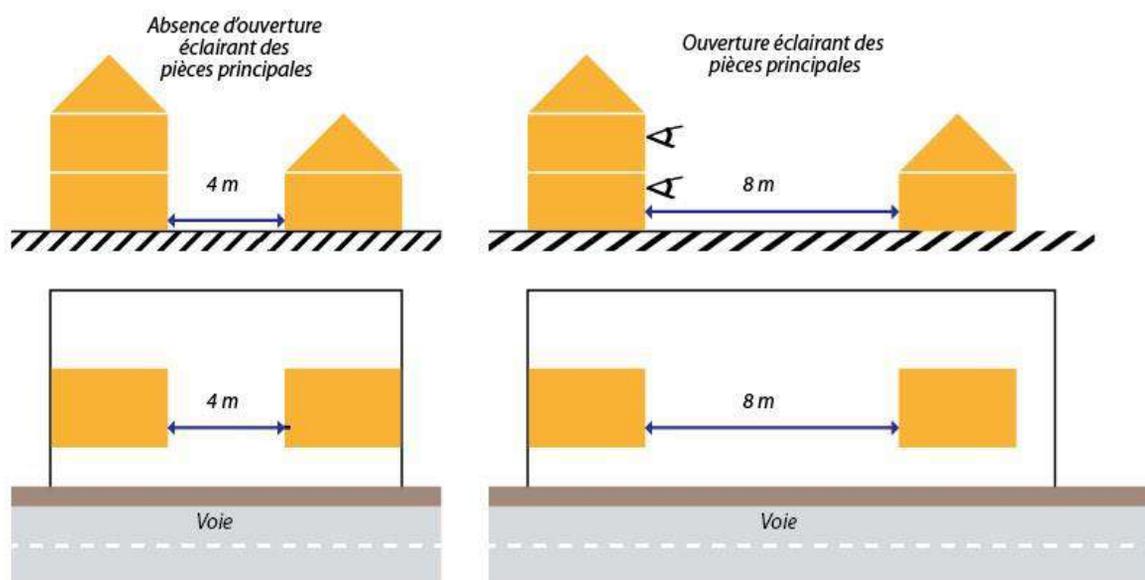


1 / ZONES URBAINES : UCV

3/ L'implantation des constructions sur un même terrain :

Lorsque deux bâtiments, implantés sur une même unité foncière, ne sont pas contigus, la distance mesurée en tout point séparant les **façades** en vis à vis de ces deux bâtiments doit être au moins égale à :

- **4 mètres**, si aucun des bâtiments en vis-à-vis ne comportent des ouvertures éclairant des pièces principales
- **8 mètres**, dès lors qu'un des bâtiments en vis-à-vis comporte une ou des ouvertures éclairant des pièces principales.



Ces règles s'appliquent également dans le cas de création d'ouvertures, éclairant des pièces principales, sur une construction existante. En revanche, elles ne s'appliquent pas aux autorisations ayant pour objet des travaux de réhabilitation, aménagement, modification de façades des constructions existantes.

Ces règles ne s'appliquent pas entre une construction principale et un abri de jardin, d'implantation libre, dont l'emprise est limitée à 8 m² et la hauteur à 3 mètres au point le plus haut.

1 / ZONES URBAINES : UCV

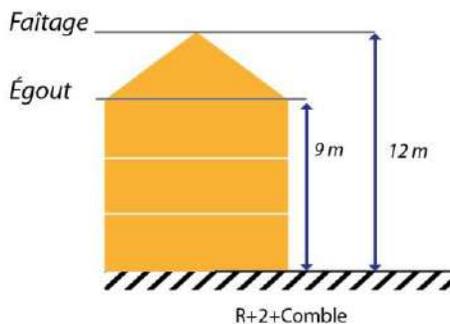
4/ L'emprise au sol maximale des constructions :

Il n'est pas fixé de règle.

5/ La hauteur des constructions :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder R+2+Comble, soit :

- **12 mètres** au faîtage
- **9 mètres** à l'égout du toit.



Dans le secteur patrimonial à préserver, délimité sur le document graphique :

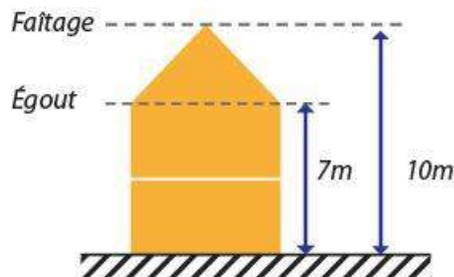
La hauteur des constructions ne doit pas excéder R+1+Comble, soit :

- **10 mètres maximum** au faîtage
- **7 mètres maximum** à l'égout du toit.

De plus, dans le secteur patrimonial :

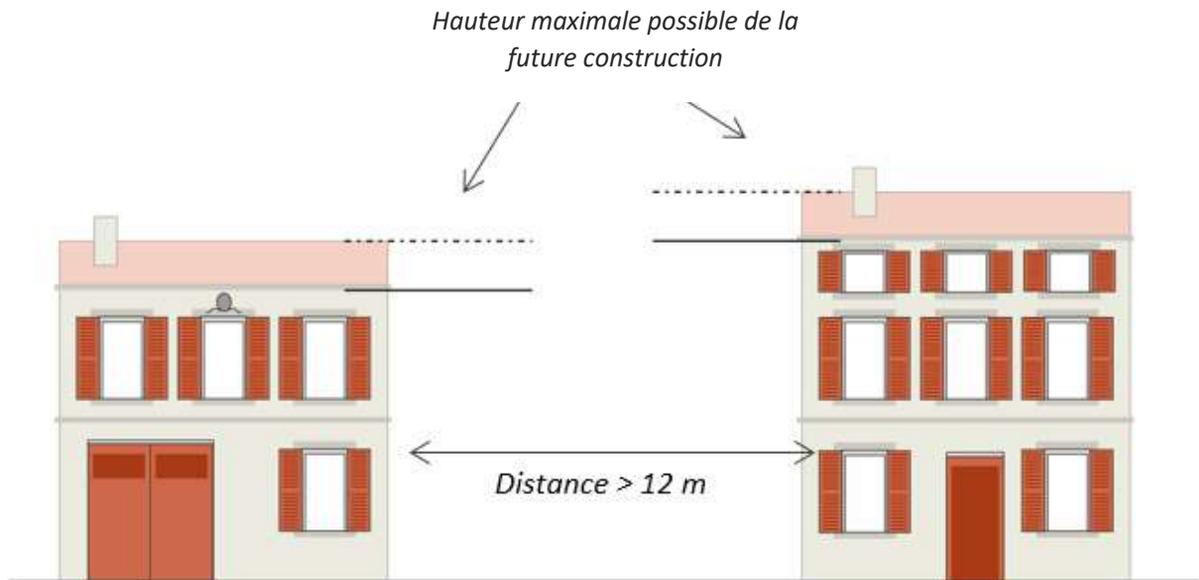
- les constructions en attique sont interdites.
- Des hauteurs supérieures peuvent être admises lorsqu'il est fait application des dispositions mentionnées ci-après.

Dans le secteur patrimonial

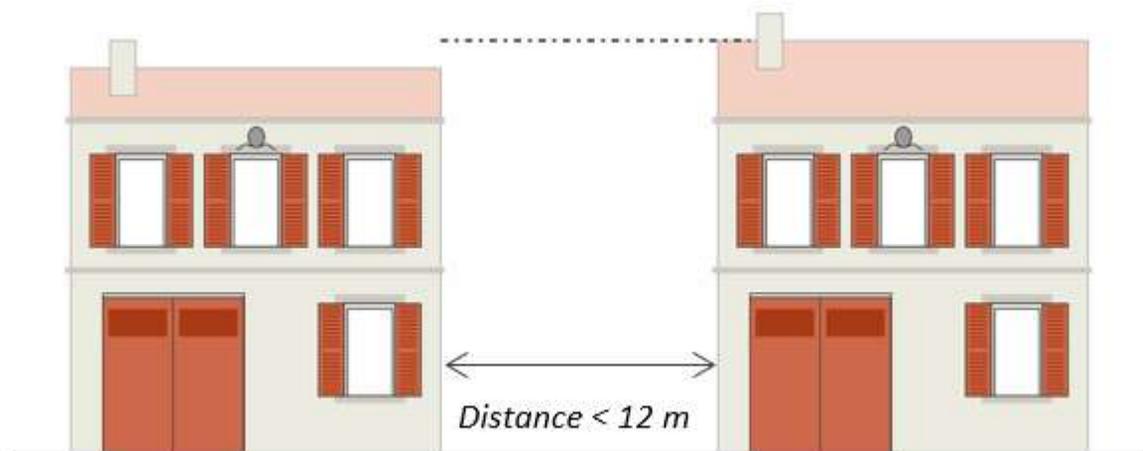


1 / ZONES URBAINES : UCV

Si la distance entre deux bâtiments est supérieure à 12 mètres, la nouvelle construction doit être intégrée de manière à ne pas dépasser les hauteurs et les gabarits des constructions voisines existantes, et à créer un épannelage permettant de « rattraper » les hauteurs des bâtiments voisins.



Si la distance entre deux bâtiments est inférieure à 12 mètres, la nouvelle construction doit être intégrée de manière à ne pas dépasser les hauteurs et les gabarits existants, elle peut être implantée de manière à s'accrocher avec la construction voisine la plus haute.



Les abris de jardin, dont l'emprise au sol n'excède pas 8 m², ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à 3 mètres pour bénéficier de la disposition de libre implantation.

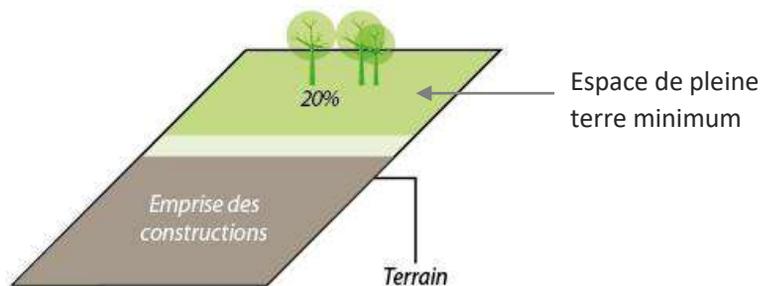
2. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des arbres existants. Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés par des arbres de moyen et petit développement sauf si leur quantité ou leur disposition sur le terrain rend impossible leur développement convenable sur la surface règlementaire des espaces de pleine terre.

Il est préconisé la plantation d'arbres à moyen et petit développement (cf. annexe du PLU). Pour 100 m² d'emprise au sol des constructions, il est demandé la plantation d'un arbre de moyen développement.

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes doit être utilisée au détriment d'espèces végétales potentiellement invasives.

Une part de **20 %** minimum de la superficie de l'unité foncière doit être conservée en espace de pleine terre. Ces espaces peuvent comprendre des aires de jeu, de détente et de repos, des circulations piétonnes mais en aucun cas des parkings (y compris parkings type « evergreen » ou similaires), espaces de circulation automobile, dalles ou terrasses et piscines. Ils seront traités en espaces paysagers, aménagés en espaces verts (pelouses, plantations ...) et plantés d'arbres à moyen et petit développement.



Pour les espaces libres de toute construction et hors espaces de pleine terre (espaces de circulation, de stationnement...), afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre et de haies basses par tranche de 6 emplacements de parking.

Les projets d'équipements publics devront permettre la plantation d'un arbre de grand développement pour 1 000 m² de l'assiette foncière du projet.

3. INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Elles doivent être conçues de manière à être insérées dans leur environnement tout en pouvant revêtir une architecture contemporaine.

Conformément à l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions concernées, par 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, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les règles ci-après ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

1/ Les dispositions générales applicables à toutes les constructions

Les façades :

Les différentes façades doivent présenter une unité d'aspect permettant l'harmonisation avec l'environnement de la construction et, recevoir un traitement de qualité permettant de garantir une bonne tenue dans le temps.

Les façades des bâtiments annexes doivent être en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les murs-pignons, mitoyens ou non, doivent être traités en harmonie avec les façades principales.

Sont interdits, dans le traitement des façades :

- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit : brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing, etc...
- l'emploi de matériaux à caractère provisoire : fibrociment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté, etc...
- les enduits laissant apparaître ponctuellement des pierres en relief sont proscrits. La couleur blanche pure est interdite pour les enduits.

A l'occasion du ravalement des façades des bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les balcons, les volets, les menuiseries d'origine, devront être, dans la mesure du possible, conservés ou remplacés par des éléments de forme identique.

En cas de percement de porte ou de fenêtre dans un bâtiment ancien, ceux-ci seront, dans la mesure du possible, réalisés suivant le rythme et l'ordonnement des percements existants.

Les couleurs :

Les enduits extérieurs des murs seront ton pierre ou mortier naturel, éventuellement teintés dans des valeurs claires ou des coloris compatibles avec l'environnement naturel, à l'exclusion du blanc pur.

Une seule couleur devra être choisie pour les volets et devra s'insérer dans le tissu urbain existant.

Les constructions annexes :

Les constructions annexes devront être traitées avec soin.

1 / ZONES URBAINES : UCV

Les toitures :

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

Les toitures de type Mansart ne pourront abriter qu'un seul niveau habitable.

Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) qui garantisse une bonne insertion dans le site.

Les toitures à pente doivent être couvertes soit en tuiles, soit en ardoises, soit en zinc ou tout autre matériau ayant le même aspect. En outre, les revêtements des couvertures en bardeau bitumé (shingle) sont admis pour les constructions annexes.

En cas d'extension d'habitat, le matériau d'origine pourra être autorisé sauf s'il s'agit de matériaux peu qualitatifs de type tôle, plastique, fibrociment...

Les ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments tels que cheminées, machineries d'ascenseurs... doivent s'intégrer dans la composition de la toiture.

Les ouvertures sur toiture :

L'éclairage des combles peut être assuré :

- soit par des ouvertures en lucarnes,
- soit par des ouvertures de toitures contenues dans le plan des versants
- soit par des ouvertures en pignon.

Les lucarnes en saillie sont autorisées si elles ne sont pas accolées. La distance entre deux lucarnes doit être au moins équivalente à la largeur de la lucarne. Ces châssis doivent être composés avec les ouvertures en façade et encastrés dans le même plan que la toiture.

Les lucarnes et les châssis de toit doivent être intégrés à la conception architecturale d'ensemble. La multiplication des dimensions et des implantations sur un même pan de toiture est interdite. Ainsi, les lucarnes, et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture. Ils doivent être traités de manière à s'intégrer au volume de la toiture, et reprendre le même matériau de couverture que celui utilisé pour la toiture.

Autres éléments ponctuels :

Les dévoiements des conduits de cheminée

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage. Les cheminées seront traitées avec le même enduit que la construction principale.

La construction ou le rehaussement du ou des conduits à réaliser ne peut pas être laissé en matériau brut (aluminium, acier inox, etc....).

Les souches de cheminées devront être implantées le plus près possible du faîtage du toit.

Les édicules, coffrets et gaines techniques

Les édicules, coffrets de branchement aux réseaux (électricité, gaz, etc.) gaines et ouvrages techniques doivent être traités en harmonie de matériau ou de couleur avec la construction et être aussi peu visibles

1 / ZONES URBAINES : UCV

que possible. Ils ne doivent pas être implantés sur une façade donnant sur la voie publique. L'accrochage d'installations techniques (climatisation, ventilation, chauffage, VMC, etc.) est interdit en façade sur voie publique et doivent être aussi peu visibles que possible des espaces publics en cas d'implantation en toiture ou pignon. Les coffrets nécessaires aux réseaux seront autorisés à l'alignement s'ils s'intègrent au dispositif de clôture dans le respect des conditions détaillées au présent chapitre.

Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) doivent être réalisées dans le respect de l'environnement, de la qualité esthétique des lieux et dans les conditions les moins dommageables : elles devront être installées obligatoirement en toiture et être dissimulées et invisibles de l'espace public et privé. Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. La pose sur la souche de la cheminée doit être privilégiée. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

Les panneaux solaires 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. La création d'un champ de captage doit être le plus homogène possible en regroupant les panneaux solaires. L'implantation doit être la plus basse et discrète possible, qu'elle soit ou non intégrée au bâti. Elle doit respecter les critères paysagés ou architecturaux. Dans le cas où les panneaux ne sont pas en toiture, on veillera à ce qu'ils ne soient pas visibles du domaine public.

Les coffres de volets roulants

Sont autorisés les coffres de volets roulants installés dans l'épaisseur du linteau. En revanche, les coffres de volets roulants installés en façade sont interdits. Si le volet roulant ne peut être installé qu'en façade, une insertion architecturale doit être recherchée et les volets battants existants doivent être conservés dans la mesure du possible.

Les descentes d'eaux pluviales

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

Les extensions et modifications des constructions existantes :

L'extension ou la modification d'une construction existante doit être réalisée en conservant le traitement architectural de la construction ancienne, notamment par le choix des matériaux (nature et couleurs), des volumes de la composition et de la forme des ouvertures. Une architecture contemporaine pourra être accordée si elle ne contrevient pas au caractère de la zone.

Les locaux commerciaux :

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

- Elles devront respecter la structure de l'immeuble et notamment le rythme des points porteurs à rez-de-chaussée.
- Les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter 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.
- Les couleurs employées devront s'harmoniser avec les matériaux et les couleurs de façade et de son environnement. L'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite.
- 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. Ces rideaux sont de préférence ajourés.

2/ Les clôtures

Les clôtures en bordure des voies ou espaces publics :

La hauteur maximale est limitée à **2 mètres**.

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'un mur plein
- Soit par un mur bahut enduit ou en moellons de pierres locales jointoyées au nu du mur, d'une hauteur n'excédant pas 1/3 de la hauteur totale, surmonté d'une grille ou de lisses à claire-voie. La grille pourra être doublée d'une haie vive constituée d'essences locales variées et entretenue à une hauteur maximale de 2 mètres. Le mur-bahut pourra être ponctuellement plus haut pour permettre l'intégration de coffrets techniques.
- Soit par un grillage doublé ou non d'une haie vive d'essences locales variées et entretenue à une hauteur maximale de 2 mètres.

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés sauf impératif technique comme la création ou l'agrandissement d'un accès à la parcelle.

L'utilisation des plaques en béton, parpaings non revêtus, tôles, ... et tout dispositif dangereux (barbelés, etc. ...) est interdite.

1 / ZONES URBAINES : UCV

Les clôtures en limites séparatives :

La hauteur maximale est limitée à **2 mètres**.

Tous les types de clôture sont autorisés. Néanmoins, il est recommandé de mettre en œuvre une clôture grillagée doublée d'une haie vive d'essences locales variées et entretenue à une hauteur maximale de 2 mètres. Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés sauf impératif technique. L'utilisation des plaques en béton, de parpaings non revêtus, tôles, ... et tout dispositif dangereux (barbelés, etc. ...) est interdite.

Les portails et portillons :

Les portails et portillons doivent être de matériau et de teinte assortis à la clôture, de forme simple, en harmonie avec l'environnement urbain.

3/ Les dispositions applicables dans les ensembles urbains patrimoniaux et aux éléments patrimoniaux au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme

Les dispositions applicables aux éléments patrimoniaux au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

Tous travaux de réhabilitation ou d'extension devront être effectués de manière à ne pas dénaturer la construction identifiée :

- L'architecture et la volumétrie de ces constructions anciennes présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors de travaux de ravalement ou de réhabilitation.
- Toute extension de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain en cohérence avec les matériaux utilisés dans la région.
- La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- La réfection de toiture respectera le style de la construction existante.

Toute intervention sur les « bâtiments remarquables » devra, en complément des préconisations du présent règlement, respecter les préconisations définies au sein de l'OAP Patrimoine du présent PLU.

Tous les éléments patrimoniaux identifiés en tant que « habitat rural traditionnel », « habitat bourgeois urbain » ou « maison meulière » par le plan de zonage devront respecter les prescriptions déclinées dans les pages suivantes.

Des éléments du « murs d'enceinte » sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. Ces murs doivent être conservés et restaurés. Leur démolition est interdite.

Des « tourelles » sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

Ces tourelles doivent être conservées et restaurées. Leur démolition est interdite.

L'habitat rural traditionnel

Bâti patrimonial de type habitat rural traditionnel existant repéré au titre du L 151-19 du Code de l'Urbanisme

Sont interdits :

- Toute démolition du bâti patrimonial existant repéré au titre du L 151-19 du Code de l'Urbanisme.
- La surélévation des constructions patrimoniales repérées au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme.

Les constructions ne pourront être ni démolies, ni surélevées. Elles devront être préservées et restaurées conformément à leurs dispositions d'origine.

Sur les **façades** principales et les pignons, est interdite toute pose de revêtement de façade venant masquer les appareils de pierres, les parements en briques, et tous décors d'origine (encadrement de baie, bandeau..).

Dans le cadre d'une **isolation des constructions**, tous décors, toute modénature, devront être restitués (en saillie, en relief...).

Les **extensions des constructions patrimoniales** seront réalisées soit par adossement à la construction existante, soit par l'intermédiaire d'un élément bâti «rotule» articulant le lien entre les deux constructions. Les extensions laisseront lisibles les façades principales : les surfaces de recouvrement seront minimales, et n'auront pour objet que de créer un élément de raccord entre les deux édifices.

Les **volumes nouveaux** devront être lus comme des volumes secondaires du volume d'origine. Ils devront être inférieurs d'un 1/2 étage par rapport au volume patrimonial (hors constructions à RDC seulement). Ils devront présenter une simplicité globale de composition et devront reprendre le rythme des percements de la façade d'origine et les lignes de force de sa composition (hauteur de linteaux, soubassement). Les linteaux devront

être alignés sur ceux des percements existants adaptés à la typologie d'origine.

Les **parements** devront être soit :

- identiques à ceux du bâtiment «mère» (mais enduit lissé autorisé). Dans ce cas, les décors de façades seront repris et prolongés : modénatures, bandeaux, encadrements de baie.
- différents : béton, verre, métal, bardage bois, matériaux composites, etc..., à condition que leur emploi soit dûment justifié dans la logique de composition de la façade.

Percements :

D'une manière générale, les percements seront plus hauts que larges et de forme rectangulaire.

Dans tous les cas, ils devront donner lieu à un traitement de menuiseries adaptées, soulignant un rythme, et non pas de grands aplats verriers.

Le remplacement d'un porche ou d'un portail doit respecter le gabarit, les éléments de modénatures et les matériaux d'origine (souvent en bois). La couleur devra être la même sur tous les éléments de bois peint.

Les soupiraux de cave sont à conserver et valoriser

L'habitat bourgeois urbain

Bâti patrimonial de type habitat bourgeois existant repéré au titre du L 151-19 du Code de l'Urbanisme

Sont interdits :

- Toute démolition du bâti patrimonial existant repéré au titre du L 151-19 du Code de l'Urbanisme.
- La surélévation des constructions patrimoniales repérées au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme.
- Les extensions en façade principale sur rue.
- L'implantation de volume adjacent de type véranda sur la façade principale donnant sur le domaine public.

Les constructions ne pourront être ni démolies, ni surélevées. Elles devront être préservées et restaurées conformément à leurs dispositions d'origine.

Sur les **façades** principales et les pignons, est interdite toute pose de revêtement de façade venant masquer les appareils de pierres, les parements en briques, et tous décors d'origine (encadrement de baie, bandeau...).

Les **garde-corps** et **barres d'appui** en ferronnerie ouvragée doivent être préservés, restaurés et doivent conserver leur couleur d'origine.

Si le bâti comporte un **balcon en façade ou au-dessus de la porte**, celui-ci doit-être conservé. En cas de remplacement du/des balcon(s), le matériau utilisé doit être le même que le matériau d'origine (souvent fer forgé ou fonte).

Dans le cadre d'une **isolation** des constructions, tous décors, toute modénature tous décors, toute modénature devront être restitués (en saillie, en relief...).

Les **extensions des constructions patrimoniales** seront réalisées soit par adossement à la construction existante, soit par l'intermédiaire d'un élément bâti « rotule » articulant le lien entre les deux constructions. Les extensions laisseront lisibles les façades principales : les surfaces de recouvrement seront minimales, et n'auront pour objet que de créer un élément de raccord entre les deux édifices.



Les **volumes nouveaux** devront être lus comme des volumes secondaires du volume d'origine. Ils devront être inférieurs d'un 1/2 étage par rapport au volume patrimonial (hors constructions à RDC seulement).

Ils devront présenter une simplicité globale de composition et devront reprendre le rythme des percements de la façade d'origine et les lignes de force de sa composition (hauteur de linteaux, soubassement). Les linteaux devront être alignés sur ceux des percements existants adaptés à la typologie d'origine.

Percements :

D'une manière générale, les percements seront plus hauts que larges et de forme rectangulaire. Toutefois, en référence au traitement de certaines baies de l'architecture 1920-1940, pourront être mis en place sur les parties en « pignon », à R+1, des percements de proportion rectangulaire L>H, centrés sur la façade.

Dans tous les cas, ils devront donner lieu à un traitement de menuiseries adaptées, soulignant un rythme, et non pas de grands aplats verriers.

Lors d'un remplacement de volets, ceux-ci doivent être persiennés. Ils peuvent être pleins sur la moitié, voire les deux-tiers du volet en rez-de-chaussée.

Les soupiraux de cave sont à conserver et valoriser.

Les maisons meulières

Les maisons meulières existantes repérées au titre du L 151-19 du Code de l'Urbanisme

Sont interdits :

- Toute démolition du bâti patrimonial existant repéré au titre du L 151-19 du Code de l'Urbanisme.
- La surélévation des constructions patrimoniales repérées au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme.
- Les extensions en façade principale sur rue.
- L'implantation de volume adjacent de type véranda sur la façade principale donnant sur le domaine public.

Les constructions ne pourront être ni démolies, ni surélevées. Elles devront être préservées et restaurées conformément à leurs dispositions d'origine.

Sur les **façades** principales et les pignons, est interdite toute pose de revêtement de façade venant masquer les appareils de pierres, les parements en briques, et tous décors d'origine (encadrement de baie, bandeau...).

L'**isolation** par l'extérieur des constructions est interdite afin de préserver tous les décors, toutes les modénatures.

Les balustrades et balcons doivent être préservés et doivent conserver leur couleur et matériau d'origine (généralement bois ou fer).

Les **extensions** des constructions patrimoniales seront réalisées soit par adossement à la construction existante, soit par l'intermédiaire d'un élément bâti « rotule » articulant le lien entre les deux constructions. Les extensions laisseront lisibles les façades principales : les surfaces de recouvrement seront minimales, et n'auront pour objet que de créer un élément de raccord entre les deux édifices.

Les volumes nouveaux devront être lus comme des volumes secondaires du volume d'origine.

Ils devront reprendre le rythme des percements de la façade d'origine et les lignes de force de sa composition (hauteur de linteaux, soubassement).

Les **parements** devront être soit :

- identiques à ceux du bâtiment « mère » (mais enduit lissé autorisé). Dans ce cas, les décors de façades seront repris et prolongés : modénatures, bandeaux, encadrements de baie.
- différents : béton, verre, métal, bardage bois, matériaux composites, etc..., à condition que leur emploi soit dûment justifié dans la logique de composition de la façade.



4/ Les dispositions applicables dans les ensembles urbains patrimoniaux, pour les éléments non repérés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme

FICHE PATRIMOINE

L'habitat rural traditionnel

Bâti patrimonial de type habitat rural traditionnel existant non repéré au titre du L 151-19 du Code de l'Urbanisme

Les constructions devront se développer en vue de s'organiser au mieux dans le paysage dans lequel elles se situent. Toute construction faisant référence à un style de type rural traditionnel devra respecter les règles de composition, de proportion et de décor de ce style.

La surélévation devra s'inscrire dans un projet architectural cohérent et de qualité. Dans tous les cas il sera recherché :

- une cohérence de composition avec le volume principal,
- la réalisation d'un calepinage qui soit cohérent avec la façade concernée.

Les **extensions** devront présenter une simplicité globale de composition et devront reprendre le rythme des percements de la façade d'origine et les lignes de force de sa composition (hauteur de linteaux, soubassement). Les linteaux devront être alignés sur ceux des percements existants adaptés à la typologie d'origine.

La hauteur d'une extension ne pourra être supérieure à celle du bâtiment faisant l'objet de l'extension.

Les couronnements des extensions devront reprendre les caractéristiques de la toiture du bâtiment qu'elles prolongent.

Les **parements** devront être soit :

- identiques à ceux du bâtiment « mère » (mais enduit lissé autorisé). Dans ce cas, les décors de façades seront repris et prolongés : modénatures, bandeaux, encadrements de baie.
- différents : béton, verre, métal, bardage bois, matériaux composites, etc..., à condition que leur emploi soit dûment justifié dans la logique de composition de la façade.

Percements :

D'une manière générale, les percements seront plus hauts que larges et de forme rectangulaire.

Toutefois, en référence au traitement de certaines baies de l'architecture 1920-1940, pourront être mis en place sur les parties en « pignon », à R+1, des percements de proportion rectangulaire L>H, centrés sur la façade.

Dans tous les cas, ils devront donner lieu à un traitement de menuiseries adaptées, soulignant un rythme, et non pas de grands aplats verriers.



L'habitat bourgeois urbain

Bâti de type habitat bourgeois urbain existant non repéré au titre du L 151-19 du Code de l'Urbanisme

Les constructions devront se développer en vue de s'organiser au mieux dans le paysage dans lequel elles se situent. Toute construction faisant référence à un style d'habitat bourgeois urbain devra respecter les règles de composition, de proportion et de décor de ce style.

La **surélévation** devra s'inscrire dans un projet architectural cohérent et de qualité. Dans tous les cas il sera recherché :

- une cohérence de composition avec le volume principal,
- la réalisation d'un calepinage qui soit cohérent avec la façade concernée.

Les **extensions** devront présenter une simplicité globale de composition et devront reprendre le rythme des percements de la façade d'origine et les lignes de force de sa composition (hauteur de linteaux, soubassement). Les linteaux devront être alignés sur ceux des percements existants adaptés à la typologie d'origine.

La hauteur d'une extension ne pourra être supérieure à celle du bâtiment faisant l'objet de l'extension.

Les couronnements des extensions devront reprendre les caractéristiques de la toiture du bâtiment qu'elles prolongent.

Les **parements** devront être soit :

- identiques à ceux du bâtiment «mère» (mais enduit lissé autorisé). Dans ce cas, les décors de façades seront repris et prolongés : modénatures, bandeaux, encadrements de baie.
- différents : béton, verre, métal, bardage bois, matériaux composites, etc..., à condition que leur emploi soit dûment justifié dans la logique de composition de la façade.

Percements :

D'une manière générale, les percements seront plus hauts que larges et de forme rectangulaire.

Dans tous les cas, ils devront donner lieu à un traitement de menuiseries adaptées, soulignant un rythme, et non pas de grands aplats verriers.

Lors d'un remplacement de volets, ceux-ci doivent être persiennés. Ils peuvent être pleins sur la moitié, voire les deux-tiers du volet en rez-de-chaussée.

Les soupiraux de cave sont à conserver et valoriser.



Angle des rues du Général de Gaulle et d'Argenteuil



44 rue du Général de Gaulle

Les maisons meulières

Les maisons meulières existantes non repérées au titre du L 151-19 du Code de l'Urbanisme

Toute construction faisant référence au style des maisons meulières devra respecter les règles de composition, de proportion et de décor de ce style.

La **surélévation** devra s'inscrire dans un projet architectural cohérent et de qualité. Dans tous les cas il sera recherché :

- une cohérence de composition avec le volume principal,
- la réalisation d'un calepinage qui soit cohérent avec la façade concernée.

Les **extensions** devront reprendre le rythme des percements de la façade d'origine et les lignes de force de sa composition (hauteur de linteaux, soubassement).

La hauteur d'une extension ne pourra être supérieure à celle du bâtiment faisant l'objet de l'extension.

Les **couronnements** des extensions devront :

- soit reprendre les caractéristiques de la toiture du bâtiment qu'elles prolongent
- soit mettre en œuvre un traitement en terrasse exclusivement, à la condition que la longueur de façade de l'extension représente moins de la moitié de la longueur de façade du bâtiment d'origine.

Les **parements** devront être soit :

- identiques à ceux du bâtiment «mère» (mais enduit lissé autorisé). Dans ce cas, les décors de façades seront repris et prolongés : modénatures, bandeaux, encadrements de baie.
- différents : béton, verre, métal, bardage bois, matériaux composites, etc..., à condition que leur emploi soit dûment justifié dans la logique de composition de la façade.

Percements :

D'une manière générale, les percements seront plus hauts que larges et de forme rectangulaire.

Toutefois, en référence au traitement de certaines baies de l'architecture 1920-1940, pourront être mis en place sur les parties en « pignon », à R+1, des percements de proportion rectangulaire L>H, centrés sur la façade.

Dans tous les cas, ils devront donner lieu à un traitement de menuiseries adaptées, soulignant un rythme, et non pas de grands aplats verriers.

Les clôtures des terrains comportant des maisons meulières

Au-delà de la qualité architecturale de la maison, le jardin et les clôtures font partie intégrante de l'identité paysagère et urbaine qui est à préserver au maximum pour les maisons meulières. Il convient donc de conserver et restaurer les clôtures d'origine et le cas échéant de les reconstruire à l'identique.

- Tout aménagement rendant immédiatement ou à terme la clôture opaque est interdit (maçonnerie, canisses naturelles ou artificielles, pare-vues plastiques, haies de thuyas...).
- Les clôtures seront constituées d'une grille. Un soubassement d'une hauteur maximale de 0,80 m au-dessus de la surface de nivellement du trottoir est autorisé.
- Le grillage peut éventuellement être doublé d'une haie vive à sa hauteur et plantée à 0,50 m en retrait.
- Les poteaux et piles seront réduits au minimum nécessaire à la bonne tenue de l'ouvrage. Les poteaux métalliques ou en béton préfabriqué seront préférés aux éléments maçonnés.

1. *DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES*

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.

Il peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

Le nombre et la largeur des accès doivent être adaptés aux conditions d'une desserte satisfaisante de la construction et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

La largeur des voies d'accès ou de l'accès doit être au minimum de :

- Pour les accès desservant moins de 4 logements : 3,50 mètres
- Pour les accès desservant quatre logements ou plus :
 - 8 mètres
 - 5 mètres si la voie est en sens unique.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

De plus, lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies, l'accès sur une ou des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les circulations douces à protéger :

Le document graphique repère des sentes et chemins existants à protéger ou en projet au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme. Ces circulations douces doivent conserver leurs caractéristiques permettant la circulation et les déplacements des piétons. Leur continuité doit être assurée.

2. STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction nouvelle, d'extension, de création de logements supplémentaires ou de transformation et de changement de destination de construction existante, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions selon les normes définies ci-dessous. Le nombre total d'aires de stationnement en cas de décimale, est arrondi au chiffre entier supérieur.

Conformément à l'article L. 151-33 du Code de l'urbanisme, en cas d'impossibilité technique ou pour des motifs d'ordre architectural ou urbanistique (conservation du tissu urbain d'un îlot ; respect de plantations ou d'espaces verts), le pétitionnaire, dans un rayon de 300m, peut être autorisé à :

- aménager ou réaliser des aires de stationnement,
- obtenir une concession, pour une durée de 15 ans minimum, dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation
- acquérir des places de stationnement ou obtenir une concession, pour une durée de 15 ans minimum, dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

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

1/ Normes à respecter :

Les places de stationnement doivent présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les normes suivantes :

- une largeur d'au moins 2,50 mètres,
- une longueur au moins égale à 5 mètres,
- un dégagement d'au moins 5,50 mètres.

1 / ZONES URBAINES : UCV

2/ Nombre de places à réaliser pour les véhicules motorisés :

Destinations	Sous-destinations	Nombre de places minimum exigé (Toute tranche entamée est due)
HABITATION	Logement	1 place par logement privé 0,5 place par logement locatif social La réalisation de places commandées est interdite pour les constructions qui comportent 2 logements ou plus.
	Hébergement	<u>Résidence personnes âgées :</u> 1 place pour 70m ² de surface de plancher <u>Autres :</u> 1 place pour 35m ² de surface de plancher
COMMERCES, ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	Par opération : -Aucune place exigée jusqu'à 150 m ² de Surface de plancher -1 place pour 50 m ² de surface de plancher au-delà de 150 m ² de surface de plancher
	Restauration	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels, autres hébergements touristiques	1 place de stationnement par chambre
	Cinéma	1 place pour 3 fauteuils
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	1 place maximum par tranche de 45 m ² de surface de plancher dans le périmètre de 500 mètres autour des gares d'Herblay-sur-Seine et Montigny-Beauchamp 1 place minimum par tranche de 55 m ² de surface de plancher au-delà du périmètre de 500 mètres autour des gares d'Herblay-sur-Seine et de Montigny-Beauchamp
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Non réglementé
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	<u>Enseignement 1^{er} et 2nd degré :</u> 3 places par classe <u>Enseignement supérieur :</u> 4 places pour 100m ² de surface de plancher <u>Etablissement de santé :</u> 1 place pour 3 lits avec minimum une place par chambre <u>Action sociale :</u> 1 place pour 45 m ² de surface de plancher
	Salles d'art et de spectacles	1 place pour 45 m ² de surface de plancher
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Bureau	1 place maximum par tranche de 45 m ² de surface de plancher dans le périmètre de 500 mètres autour des gares d'Herblay-sur-Seine et Montigny-Beauchamp 1 place minimum par tranche de 55 m ² de surface de plancher au-delà du périmètre de 500 mètres autour des gares d'Herblay-sur-Seine et de Montigny-Beauchamp
	Centre de congrès et d'exposition	

1 / ZONES URBAINES : UCV

3/ Le stationnement vélos

Pour les constructions à destination d'habitation comprenant au moins 2 logements, la superficie minimale consacrée au stationnement des vélos est :

- *a minima* de 0,75 m² pour les logements d'une ou de deux pièces,
- *a minima* de 1,5 m² pour les logements de plus de deux pièces.

La superficie minimale totale consacrée au stationnement des vélos est de 10 m².

Pour les constructions à destination d'hébergement, d'artisanat et de commerce de détail, de restauration et, d'activités de service, la superficie minimale consacrée au stationnement des vélos est de 1,5 m² pour 300 m² de surface de plancher, avec une surface minimale de 10 m². Au-delà de 500 m² de surface de plancher, il doit être réalisé 1 place minimum pour 10 employés.

Pour les constructions à destination de cinéma, la superficie minimale consacrée au stationnement des vélos est de 1,5 m² pour 300 m² de surface de plancher, avec une surface minimale de 10 m².

Pour les constructions à destination de bureaux, *a minima* 1,5 m² doit être consacré au stationnement des vélos par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage d'équipements publics et d'intérêt collectif, il doit être réalisé un minimum d'une place pour 10 employés.

Pour les établissements scolaires, il doit être réalisé *a minima* une place pour 8 élèves.

Tous les bâtiments neufs industriels, équipements de service public et ensemble commerciaux doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

4/ Stationnement les véhicules électriques :

Les règles suivantes ont été édictées en vertu de plusieurs textes réglementaires :

- *Le décret n°2016-968 du 13 juillet 2016 relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables et aux infrastructures permettant le stationnement des vélos lors de la construction de bâtiments neufs ;*
- *L'arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation).*

Pour les logements :

Pour les parkings d'une capacité inférieure ou égale à 40 places, 50% des places doivent pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable (75% pour les parkings de plus de 40 places).

Pour les activités et équipements :

Pour les parkings d'une capacité inférieure ou égale à 40 places, au moins 10% des places doivent pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable (20% pour les parkings de plus de 40 places).

Pour les ensembles commerciaux :

Pour les parkings d'une capacité inférieure ou égale à 40 places, au moins 5% des places doivent pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable (10% pour les parkings de plus de 40 places).

3. *DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ASSAINISSEMENT, ET PAR LES RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES*

1/ Les réseaux d'eau et d'assainissement

Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction d'habitation ou toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Assainissement

Les constructions devront se conformer au règlement du service d'assainissement en vigueur, annexé au PLU. Ce service est de la compétence de la Communauté d'agglomération du Val Parisis, chargé de la gestion, de la collecte et du transport des eaux usées et pluviales.

- **eaux usées :**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » est soumise à autorisation de déversement avant tout raccordement dans le réseau public.

Les eaux issues des parkings de plus de 5 places souterraines ou couvertes doivent subir un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales. Les constructions nouvelles devront avoir une sortie indépendante pour les eaux usées et les eaux pluviales.

Toutefois, en l'absence de réseau et uniquement dans ce cas, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est autorisé. Les installations seront conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif dès sa réalisation.

- **eaux pluviales :**

Pour tout déversement d'eaux pluviales dans le réseau collectif, le raccordement doit faire l'objet d'une demande préalable auprès de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.

Les techniques de gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que l'infiltration ou la réutilisation pour des usages domestiques, et tout particulièrement les dispositifs de gestion à ciel ouvert, seront privilégiés. Le ruissellement ne peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales qu'en cas d'impossibilité avérée d'infiltrer sur la parcelle et après avoir été mis en œuvre des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux afin de limiter au maximum le rejet dans le réseau (débit de fuite limité à 2l/s/ha).

Dans les secteurs de risque d'affaissement des sols (gypse, carrières souterraines) repérés au document graphique du règlement, l'infiltration des eaux pluviales est interdite.

Le zonage d'eau pluviale, annexé au PLU, définit les zones où l'infiltration est impossible et les secteurs où une étude doit être réalisée pour savoir si l'infiltration est possible.

Dans le cas où le rejet des eaux pluviales dans le réseau public serait envisagé, des ouvrages de régulation devront être réalisés, ils seront dimensionnés de façon à limiter le débit de fuite à :

- 2l/s/ha pour les parcelles d'une surface supérieure ou égale à 1 ha ;
- 2l/s par parcelle pour les parcelles au-dessous de 1 ha.

et conçus de manière à garantir la qualité des eaux rejetées.

1 / ZONES URBAINES : UCV

2/ Les autres réseaux

Réseaux de distribution d'énergie électrique et de télécommunication

Les réseaux de distribution d'énergie électrique et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain, à chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Toute nouvelle construction devra prévoir les fourreaux permettant un raccordement au réseau très haut débit.

Les opérations de logements comprenant au moins cinq logements doivent privilégier les antennes collectives ou autre moyen de réception par rapport aux antennes individuelles.

Les déchets

L'élimination des déchets ménagers et assimilés, des encombrants et des déchets verts est assurée par le gestionnaire de collecte.

Déchets ménagers et déchets assimilés

Pour les opérations de logements comprenant au moins cinq logements ou les activités économiques, la solution de collecte devra être réalisée et validée avec le gestionnaire de la collecte :

- Les occupations et utilisation du sols doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte sélective en conteneurs normalisés dans les meilleurs conditions possibles techniques et d'hygiène en vigueur. Les aménagements doivent être réalisés sur le domaine privé (locaux à l'intérieur des immeubles ou aires et abris de stockage). Les zones de présentation des conteneurs doivent recevoir un aménagement paysagers et être localisés sur le domaine privé accessible depuis le domaine public.

Ou

- Les occupations et utilisations du sol doivent apporter une solution pérenne de collecte des déchets sur le domaine privé, collectables depuis le domaine public (borne d'apport volontaire réalisée sur le domaine privé accessible depuis le domaine public, par exemple).

Encombrants

Pour les opérations d'au moins cinq logements, les occupations et utilisations du sol doivent prévoir un local de stockage des encombrants réalisé à l'intérieur des bâtiments. Une plate-forme de présentation devra être réalisé sur le domaine privé accessible depuis le domaine public.

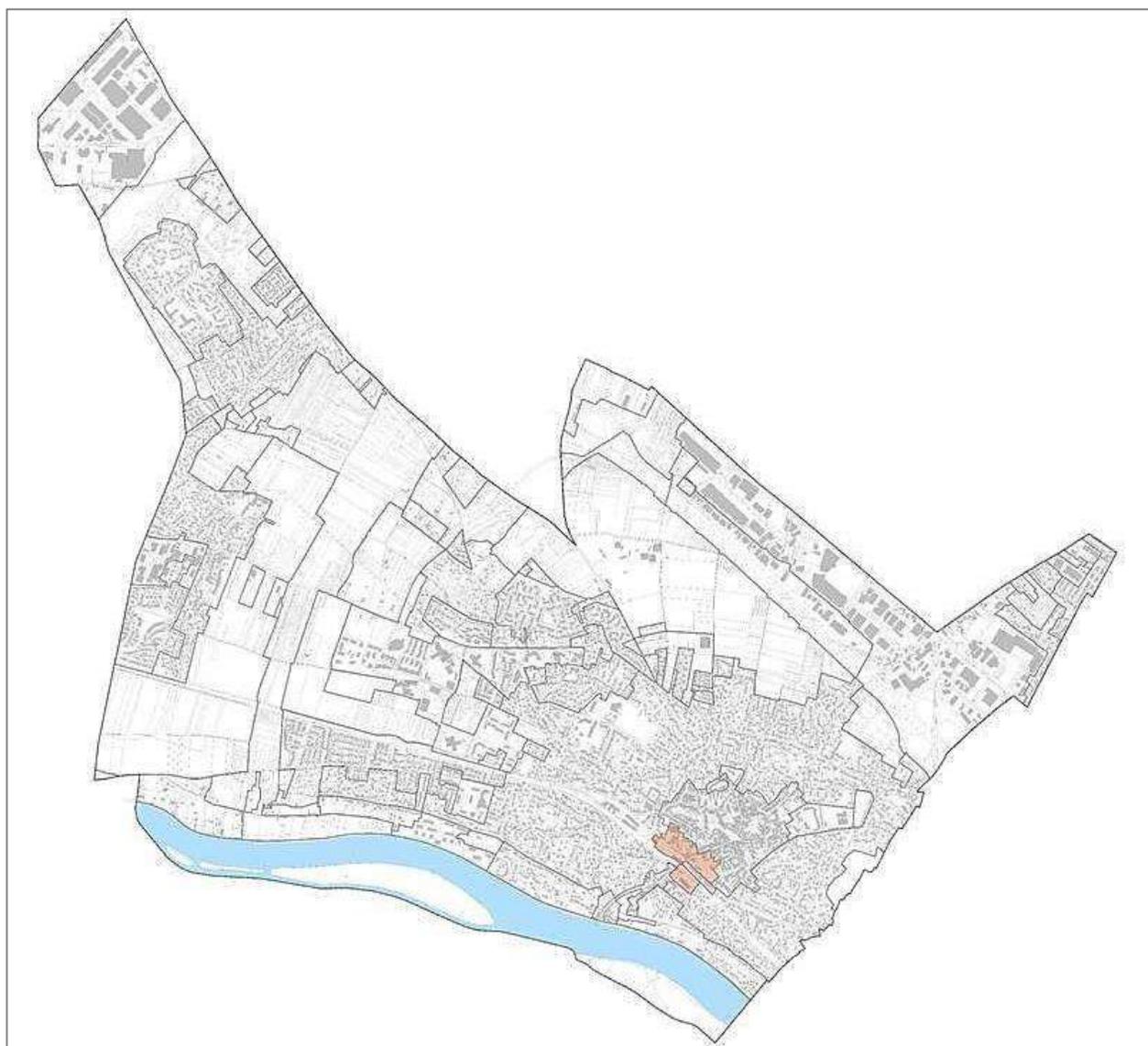
1 / ZONES URBAINES : UCVr

PRÉSENTATION

La zone UCVr correspond à l'entrée du centre-ville - entre l'hôtel de ville et la gare et les terrains au sud des voies ferrées. Il s'agit d'un secteur très dynamique du centre-ville puisque de nombreux équipements y sont présents.

Doté d'un fort potentiel de restructuration, le secteur doit améliorer son attractivité par l'apport d'une offre nouvelle de logements, de commerces et de services.

La zone est concernée par les OAP « Entrée du centre-ville », « Patrimoine », « Trame verte et bleue » et « Mobilités ».



1 / ZONES URBAINES : UCVr

CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations / sous destinations		
Habitation	<i>Logement</i>	■
	<i>Hébergement</i>	■
Commerce et activités de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	■
	<i>Restauration</i>	■
	<i>Commerce de gros</i>	■
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	■
	<i>Hôtels, autres hébergements touristiques</i>	■
	<i>Cinéma</i>	■
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	<i>Industrie</i>	■
	<i>Entrepôt</i>	■
	<i>Bureau</i>	■
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	■
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés</i>	■
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations pub.</i>	■
	<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action soc.</i>	■
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>	■
	<i>Equipements sportifs</i>	■
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	■
Exploitations agricoles et forestières	<i>Exploitation agricole</i>	■
	<i>Exploitation forestière</i>	■

Autorisé
 Autorisé sous conditions
 Interdit

Par ailleurs, sont également interdits :

- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles, déchets ;
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone ;
- Les aménagements de terrains de camping et les caravanes, selon les dispositions du Code de l'Urbanisme.

En application de l'article L. 151-15 du Code de l'Urbanisme, tout projet de construction, extension et/ou réhabilitation se traduisant par la création de 4 logements ou plus devra comprendre un minimum de 37 % de logements locatifs sociaux. La création de 15 logements et plus devra comporter un minimum de 37 % sans pouvoir dépasser un maximum de 70 % de logements locatifs sociaux. Leur nombre sera toujours arrondi au nombre entier supérieur.

1 / ZONES URBAINES : UCVr

La zone UCVr est soumise en partie aux aléas de dissolution du gypse et d'effondrement de cavités souterraines tels qu'identifiés sur les cartes en annexes du PLU. Sont autorisés les nouveaux projets dans cette zone sous réserve qu'ils respectent les prescriptions du PPRN.

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ L'implantation des constructions par rapport à la voie :

Non règlementé.

En cas d'implantation à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies privées, sont autorisés : les balcons en surplomb sur l'espace public dans la mesure où le débord n'excède pas 60 cm et, les débords de toiture, dans la mesure où le débord sur l'espace public n'excède pas 20 cm sous réserve de l'autorisation préalable du gestionnaire du domaine public.

Les piscines et les bassins en eau doivent respecter une marge de retrait telle que leur bassin et les aménagements type margelles périphériques entourant le bassin soient situés à une distance au moins égale à 2,5 mètres de l'alignement.

L'isolation par l'extérieur est également possible dans la mesure où celle-ci n'excède pas 25 cm d'épaisseur. En cas de débord sur le domaine public, l'isolation par l'extérieur ne pourra être possible que sous réserve de l'autorisation préalable du gestionnaire du domaine public.

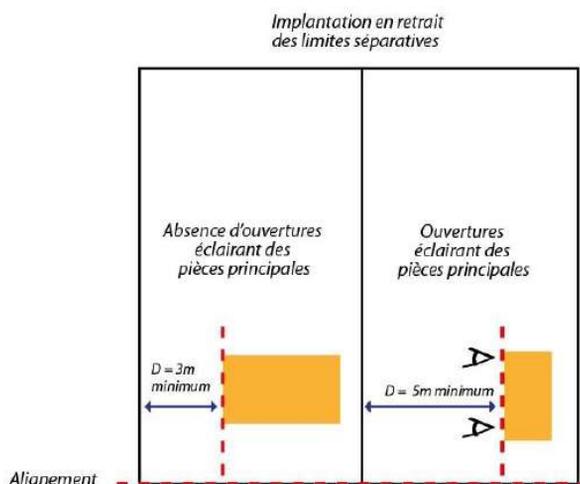
2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

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

Quand la limite séparative correspond à une limite de zone avec la zone UCV et/ou la limite du secteur patrimonial, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, la règle minimum est la suivante :

- Une distance égale au moins à **5 mètres**, lorsque la partie de construction comporte une ou des ouvertures éclairant des pièces principales en vis-à-vis de la limite
- Une distance minimum de **3 mètres**, lorsque la partie de construction ne comporte pas d'ouvertures éclairant des pièces principales en vis-à-vis de la limite.
- Une distance minimum de **5 mètres** en vis-à-vis d'une limite correspondant à une limite de zone avec la zone UCV et/ou la limite du secteur patrimonial, que la partie de construction comporte ou non des ouvertures éclairant des pièces principales en vis-à-vis de la limite.



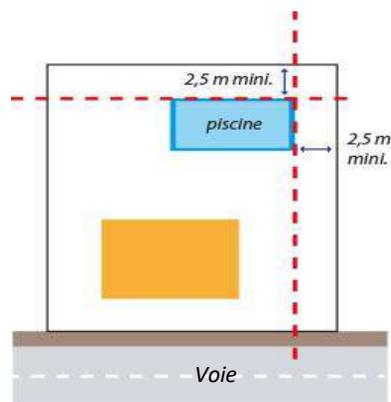
Un seul abri de jardin limité à 8 m² d'emprise au sol par unité foncière et dont la hauteur est limitée à 3 mètres au point le plus haut peut être implanté de manière libre.

1 / ZONES URBAINES : UCVr

Les piscines et les bassins en eau doivent respecter une marge de retrait telle que leur bassin et les aménagements type margelles périphériques entourant le bassin soient situés à une distance au moins égale à 2,5 mètres des limites latérales et du fond de parcelle.

Les serres devront s'implanter à une distance au moins égale à 2,5 mètres des limites latérales et du fond de parcelle.

Les installations de type abris légers (pergolas, tonnelles, carports, etc.) peuvent s'implanter dans la marge de retrait par rapport aux limites séparatives. Ils ne pourront en aucun cas faire l'objet d'une fermeture totale ou partielle.



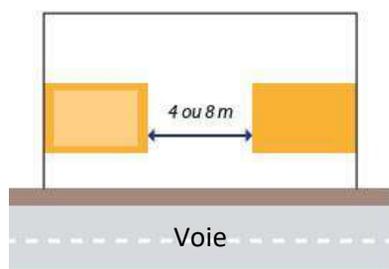
3/ L'implantation des constructions sur un même terrain :

Lorsque deux constructions, implantées sur une même unité foncière, ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point séparant les façades en vis à vis de ces deux constructions doit être au moins égale à :

- **4 mètres**, si aucune des constructions en vis-à-vis ne comportent des ouvertures éclairant des pièces principales ;
- **8 mètres**, dès lors qu'une des constructions en vis-à-vis comporte une ou des ouvertures éclairant des pièces principales.



En cas de construction en attique, la distance est mesurée au bord de l'attique.



Ces règles s'appliquent également dans le cas de **création** d'ouvertures, éclairant des pièces principales, sur une construction existante. En revanche, elles ne s'appliquent pas aux autorisations ayant pour objet des travaux de réhabilitation, aménagement, **modification** de façades des constructions existantes.

Ces règles ne s'appliquent pas entre une construction principale et un abri de jardin, d'implantation libre, dont l'emprise est limitée à 8m² et la hauteur à 3 mètres au point le plus haut.

1 / ZONES URBAINES : UCVr

4/ L'emprise au sol maximale des constructions :

L'emprise au sol minimale des constructions neuves est fixée à **40 %** de la superficie de l'unité foncière. Il n'est pas fixé de règle maximale d'emprise au sol.

5/ La hauteur des constructions :

La hauteur des constructions neuves ne doit pas excéder R+4+Comble ou R+4+Attique, soit :

- **14 mètres** maximum à l'égout du toit ou à l'acrotère
- **17 mètres** maximum au faîtage.

La hauteur des constructions ne doit pas être inférieure à R+2, soit **9 mètres** minimum à l'égout du toit ou à l'acrotère.

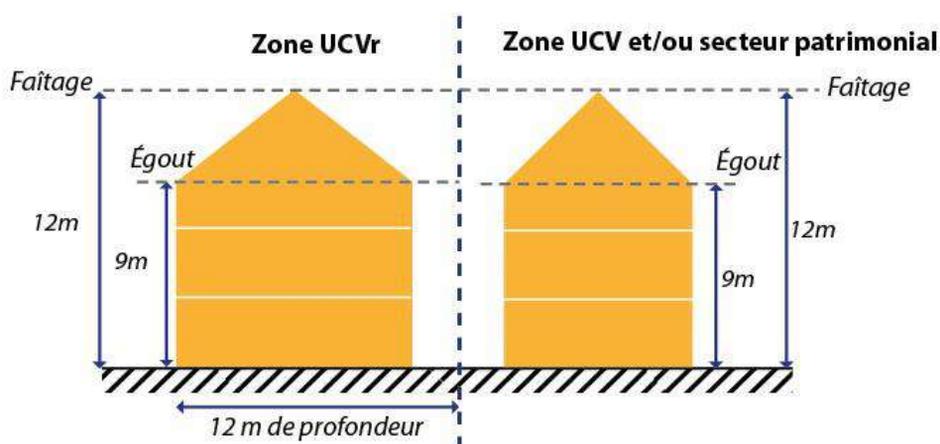
Quand la limite séparative correspond à une limite de zone UR1, la hauteur des constructions peut se limiter à R+1 ou R+1+C ou R+1+A, sur une bande de 20 m de profondeur en vis-à-vis de la limite séparative afin de créer une transition des hauteurs.

Quand la limite séparative correspond à une limite de zone UCV et/ ou à une limite du secteur patrimonial,

La hauteur des constructions ne doit pas excéder R+2+Comble ou R+2+Attique, soit :

- **9 mètres** maximum à l'égout du toit ou à l'acrotère
- **12 mètres** maximum au faîtage

sur **une bande de 12 mètres de profondeur** en vis-à-vis de la limite séparative constituant une limite avec la zone UCV et /ou avec le secteur patrimonial.



En cas de bâtiment existant, en limite, dans la zone UCV et/ou dans le secteur patrimonial, d'une hauteur supérieure à celle définie ci-dessus (9 mètres maximum à l'égout du toit ou à l'acrotère et 12 mètres maximum au faîtage), la hauteur de la nouvelle construction pourra être identique à la hauteur du bâti existant.

1 / ZONES URBAINES : UCVr

2. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

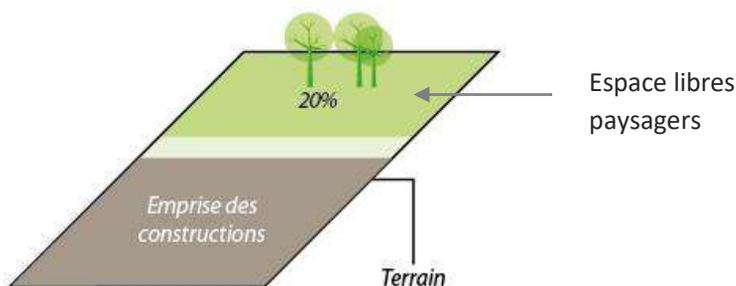
Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des arbres existants. Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés par des arbres de moyen et petit développement sauf si leur quantité ou leur disposition sur le terrain rend impossible leur développement convenable sur la surface règlementaire des espaces libres paysagés.

Il est préconisé la plantation d'arbres à moyen et petit développement (cf. annexe du PLU). Pour 100 m² d'emprise au sol des constructions, il est demandé la plantation d'un arbre de moyen développement.

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes doit être privilégiée au détriment d'espèces végétales potentiellement invasives

Une part de **20 %** au moins de la superficie de l'unité foncière doit être réalisée en espaces libres paysagés.

Ces espaces libres peuvent être aménagés sous plusieurs formes : espaces verts plantés ou engazonnés, espaces verts sur dalle (de parking ou de sous-sol), toitures terrasses végétalisés.



Ils seront traités en espaces paysagers, aménagés en espaces verts (pelouses, plantations ...) et plantés d'arbres à moyen et petit développement.

Pour les espaces de circulation, de stationnement..., afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre et de haies basses par tranche de 6 emplacements de parking.

Les projets d'équipements publics devront permettre la plantation d'un arbre de grand développement pour 1 000 m² de l'assiette foncière du projet.

3. INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Elles doivent être conçues de manière à être insérées dans leur environnement tout en pouvant revêtir une architecture contemporaine.

Conformément à l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions concernées, par 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, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les règles ci-après ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

1/ Les dispositions générales applicables à toutes les constructions

Les façades :

Les différentes façades doivent présenter une unité d'aspect permettant l'harmonisation avec l'environnement de la construction et, recevoir un traitement de qualité permettant de garantir une bonne tenue dans le temps.

Les façades des bâtiments annexes doivent être en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les murs-pignons, mitoyens ou non, doivent être traités en harmonie avec les façades principales.

Sont interdits, dans le traitement des façades :

- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit : brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing, etc...
- l'emploi de matériaux à caractère provisoire : fibrociment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté, etc...
- les enduits laissant apparaître ponctuellement des pierres en relief sont proscrits. La couleur blanche pure est interdite pour les enduits.

A l'occasion du ravalement des façades des bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les balcons, les volets, les menuiseries d'origine, devront être, dans la mesure du possible, conservés ou remplacés par des éléments de forme identique.

En cas de percement de porte ou de fenêtre dans un bâtiment ancien, ceux-ci seront, dans la mesure du possible, réalisés suivant le rythme et l'ordonnement des percements existants.

Les couleurs :

Les enduits extérieurs des murs seront ton pierre ou mortier naturel, éventuellement teintés dans des valeurs claires ou des coloris compatibles avec l'environnement naturel, à l'exclusion du blanc pur.

Une seule couleur devra être choisie pour les volets et devra s'insérer dans le tissu urbain existant.

Les constructions annexes :

Les constructions annexes devront être traitées avec soin.

1 / ZONES URBAINES : UCVr

Les toitures :

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

Les toitures de type Mansart ne pourront abriter qu'un seul niveau habitable.

Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) qui garantisse une bonne insertion dans le site.

Les toitures à pente doivent être couvertes soit en tuiles, soit en ardoises, soit en zinc ou tout autre matériau ayant le même aspect. En outre, les revêtements des couvertures en bardeau bitumé (shingle) sont admis pour les constructions annexes.

En cas d'extension d'habitat, le matériau d'origine pourra être autorisé sauf s'il s'agit de matériaux peu qualitatifs de type tôle, plastique, fibrociment, ...

Les ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments tels que cheminées, machineries d'ascenseurs, ... doivent s'intégrer dans la composition de la toiture.

Les ouvertures sur toiture :

L'éclairage des combles peut être assuré:

- soit par des ouvertures en lucarnes,
- soit par des ouvertures de toitures contenues dans le plan des versants
- soit par des ouvertures en pignon.

Les lucarnes en saillie sont autorisées si elles ne sont pas accolées. La distance entre deux lucarnes doit être au moins équivalente à la largeur de la lucarne. Ces châssis doivent être composés avec les ouvertures en façade et encastrés dans le même plan que la toiture.

Les lucarnes et les châssis de toit doivent être intégrés à la conception architecturale d'ensemble. La multiplication des dimensions et des implantations sur un même pan de toiture est interdite. Ainsi, les lucarnes, et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture. Ils doivent être traités de manière à s'intégrer au volume de la toiture, et reprendre le même matériau de couverture que celui utilisé pour la toiture.

Autres éléments ponctuels :

Les dévoiements des conduits de cheminée

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage. Les cheminées seront traitées avec le même enduit que la construction principale.

La construction ou le rehaussement du ou des conduits à réaliser ne peut pas être laissé en matériau brut (aluminium, acier inox, etc...).

Les souches de cheminées devront être implantées le plus près possible du faîtage du toit.

1 / ZONES URBAINES : UCVr

Les édicules, coffrets et gaines techniques

Les édicules, coffrets de branchement aux réseaux (électricité, gaz, etc.) gaines et ouvrages techniques doivent être traités en harmonie de matériau ou de couleur avec la construction et être aussi peu visibles que possible. Ils ne doivent pas être implantés sur une façade donnant sur la voie publique. L'accrochage d'installations techniques (climatisation, ventilation, chauffage, VMC, etc.) est interdit en façade sur voie publique et doivent être aussi peu visibles que possible des espaces publics en cas d'implantation en toiture ou pignon. Les coffrets nécessaires aux réseaux seront autorisés à l'alignement s'ils s'intègrent au dispositif de clôture dans le respect des conditions détaillées au présent chapitre.

Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) doivent être réalisées dans le respect de l'environnement, de la qualité esthétique des lieux et dans les conditions les moins dommageables : elles devront être installées obligatoirement en toiture et être dissimulées et invisibles de l'espace public et privé. Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. La pose sur la souche de la cheminée doit être privilégiée. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

Les panneaux solaires 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. La création d'un champ de captage doit être le plus homogène possible en regroupant les panneaux solaires. L'implantation doit être la plus basse et discrète possible, qu'elle soit ou non intégrée au bâti. Elle doit respecter les critères paysagés ou architecturaux. Dans le cas où les panneaux ne sont pas en toiture, on veillera à ce qu'ils ne soient pas visibles du domaine public.

Les coffres de volets roulants

Sont autorisés les coffres de volets roulants installés dans l'épaisseur du linteau. En revanche, les coffres de volets roulants installés en façade sont interdits.

Les descentes d'eaux pluviales

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

1 / ZONES URBAINES : UCVr

Les extensions et modifications des constructions existantes :

L'extension ou la modification d'une construction existante doit être réalisée en conservant le traitement architectural de la construction ancienne, notamment par le choix des matériaux (nature et couleurs), des volumes de la composition et de la forme des ouvertures. Une architecture contemporaine pourra être accordée si elle ne contrevient pas au caractère de la zone.

Les locaux commerciaux :

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

- Elles devront respecter la structure de l'immeuble et notamment le rythme des points porteurs à rez-de-chaussée.
- Les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter 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.
- Les couleurs employées devront s'harmoniser avec les matériaux et les couleurs de façade et de son environnement. L'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite.
- 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. Ces rideaux sont de préférence ajourés.

2/ Les clôtures

Les clôtures en bordure des voies ou espaces publics :

La hauteur maximale est limitée à **2 mètres**.

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'un mur plein
- Soit par un mur bahut enduit ou en moellons de pierres locales jointoyées au nu du mur, d'une hauteur n'excédant pas 1/3 de la hauteur totale, surmonté d'une grille ou de lisses à claire-voie. La grille pourra être doublée d'une haie vive constituée d'essences locales variées et entretenue à une hauteur maximale de 2 mètres. Le mur-bahut pourra être ponctuellement plus haut pour permettre l'intégration de coffrets techniques.
- Soit par un grillage doublé ou non d'une haie vive d'essences locales variées et entretenue à une hauteur maximale de 2 mètres

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés sauf impératif technique comme la création ou l'agrandissement d'un accès à la parcelle.

L'utilisation des plaques en béton, parpaings non revêtus, tôles, ... et tout dispositif dangereux (barbelés, etc. ...) est interdite.

1 / ZONES URBAINES : UCVr

Les clôtures en limites séparatives :

La hauteur maximale est limitée à **2 mètres**.

Tous les types de clôture sont autorisés. Néanmoins, il est recommandé de mettre en œuvre une clôture grillagée doublée d'une haie vive d'essences locales variées et entretenue à une hauteur maximale de 2 mètres. Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés sauf impératif technique. L'utilisation des plaques en béton, de parpaings non revêtus, tôles, ... et tout dispositif dangereux (barbelés, etc. ...) est interdite.

Les portails et portillons :

Les portails et portillons doivent être de matériau et de teinte assortis à la clôture, de forme simple, en harmonie avec l'environnement urbain.

3/ Les dispositions applicables dans les ensembles urbains patrimoniaux et aux éléments patrimoniaux au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme

Les dispositions applicables aux éléments patrimoniaux au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

Tous travaux de réhabilitation ou d'extension devront être effectués de manière à ne pas dénaturer la construction identifiée :

- L'architecture et la volumétrie de ces constructions anciennes présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors de travaux de ravalement ou de réhabilitation.
- Toute extension de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain en cohérence avec les matériaux utilisés dans la région.
- La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- La réfection de toiture respectera le style de la construction existante.

Toute intervention sur les « bâtiments remarquables » devra, en complément des préconisations du présent règlement, respecter les préconisations définies au sein de l'OAP Patrimoine du présent PLU.

Tous les éléments patrimoniaux identifiés en tant que « habitat rural traditionnel », « habitat bourgeois urbain » ou « maison meulière » par le plan de zonage devront respecter les prescriptions déclinées dans les pages suivantes.

Des éléments du « murs d'enceinte » sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. Ces murs doivent être conservés et restaurés. Leur démolition est interdite.

Des « tourelles » sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. Ces tourelles doivent être conservées et restaurées. Leur démolition est interdite.

L'habitat rural traditionnel

Bâti patrimonial de type habitat rural traditionnel existant repéré au titre du L 151-19 du Code de l'Urbanisme

Sont interdits :

- Toute démolition du bâti patrimonial existant repéré au titre du L 151-19 du Code de l'Urbanisme.
- La surélévation des constructions patrimoniales repérées au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme.

Les constructions ne pourront être ni démolies, ni surélevées. Elles devront être préservées et restaurées conformément à leurs dispositions d'origine.

Sur les **façades** principales et les pignons, est interdite toute pose de revêtement de façade venant masquer les appareils de pierres, les parements en briques, et tous décors d'origine (encadrement de baie, bandeau..).

Dans le cadre d'une **isolation des constructions**, tous décors, toute modénature, devront être restitués (en saillie, en relief..).

Les **extensions des constructions patrimoniales** seront réalisées soit par adossement à la construction existante, soit par l'intermédiaire d'un élément bâti «rotule» articulant le lien entre les deux constructions. Les extensions laisseront lisibles les façades principales : les surfaces de recouvrement seront minimales, et n'auront pour objet que de créer un élément de raccord entre les deux édifices.

Les **volumes nouveaux** devront être lus comme des volumes secondaires du volume d'origine. Ils devront être inférieurs d'un 1/2 étage par rapport au volume patrimonial (hors constructions à RDC seulement). Ils devront présenter une simplicité globale de composition et devront reprendre le rythme des percements de la façade d'origine et les lignes de force de sa composition (hauteur de linteaux, soubassement). Les linteaux devront

être alignés sur ceux des percements existants adaptés à la typologie d'origine.

Les **parements** devront être soit :

- identiques à ceux du bâtiment «mère» (mais enduit lissé autorisé). Dans ce cas, les décors de façades seront repris et prolongés : modénatures, bandeaux, encadrements de baie.
- différents : béton, verre, métal, bardage bois, matériaux composites, etc..., à condition que leur emploi soit dûment justifié dans la logique de composition de la façade.

Percements :

D'une manière générale, les percements seront plus hauts que larges et de forme rectangulaire.

Dans tous les cas, ils devront donner lieu à un traitement de menuiseries adaptées, soulignant un rythme, et non pas de grands aplats verriers.

Le remplacement d'un porche ou d'un portail doit respecter le gabarit, les éléments de modénatures et les matériaux d'origine (souvent en bois). La couleur devra être la même sur tous les éléments de bois peint.

Les soupiraux de cave sont à conserver et valoriser

L'habitat bourgeois urbain

Bâti patrimonial de type habitat bourgeois existant repéré au titre du L 151-19 du Code de l'Urbanisme

Sont interdits :

- Toute démolition du bâti patrimonial existant repéré au titre du L 151-19 du Code de l'Urbanisme.
- La surélévation des constructions patrimoniales repérées au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme.
- Les extensions en façade principale sur rue.
- L'implantation de volume adjacent de type véranda sur la façade principale donnant sur le domaine public.

Les constructions ne pourront être ni démolies, ni surélevées. Elles devront être préservées et restaurées conformément à leurs dispositions d'origine.

Sur les **façades** principales et les pignons, est interdite toute pose de revêtement de façade venant masquer les appareils de pierres, les parements en briques, et tous décors d'origine (encadrement de baie, bandeau...).

Les **garde-corps** et **barres d'appui** en ferronnerie ouvragée doivent être préservés, restaurés et doivent conserver leur couleur d'origine.

Si le bâti comporte un **balcon en façade ou au-dessus de la porte**, celui-ci doit-être conservé. En cas de remplacement du/des balcon(s), le matériau utilisé doit être le même que le matériau d'origine (souvent fer forgé ou fonte).

Dans le cadre d'une **isolation** des constructions, tous décors, toute modénature tous décors, toute modénature devront être restitués (en saillie, en relief...).

Les **extensions des constructions patrimoniales** seront réalisées soit par adossement à la construction existante, soit par l'intermédiaire d'un élément bâti « rotule » articulant le lien entre les deux constructions. Les extensions laisseront lisibles les façades principales : les surfaces de recouvrement seront minimales, et n'auront pour objet que de créer un élément de raccord entre les deux édifices.



Les **volumes nouveaux** devront être lus comme des volumes secondaires du volume d'origine. Ils devront être inférieurs d'un 1/2 étage par rapport au volume patrimonial (hors constructions à RDC seulement).

Ils devront présenter une simplicité globale de composition et devront reprendre le rythme des percements de la façade d'origine et les lignes de force de sa composition (hauteur de linteaux, soubassement). Les linteaux devront être alignés sur ceux des percements existants adaptés à la typologie d'origine.

Percements :

D'une manière générale, les percements seront plus hauts que larges et de forme rectangulaire. Toutefois, en référence au traitement de certaines baies de l'architecture 1920-1940, pourront être mis en place sur les parties en « pignon », à R+1, des percements de proportion rectangulaire L>H, centrés sur la façade.

Dans tous les cas, ils devront donner lieu à un traitement de menuiseries adaptées, soulignant un rythme, et non pas de grands aplats verriers.

Lors d'un remplacement de volets, ceux-ci doivent être persiennés. Ils peuvent être pleins sur la moitié, voire les deux-tiers du volet en rez-de-chaussée.

Les soupiraux de cave sont à conserver et valoriser.

Les maisons meulières

Les maisons meulières existantes repérées au titre du L 151-19 du Code de l'Urbanisme

Sont interdits :

- Toute démolition du bâti patrimonial existant repéré au titre du L 151-19 du Code de l'Urbanisme.
- La surélévation des constructions patrimoniales repérées au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme.
- Les extensions en façade principale sur rue.
- L'implantation de volume adjacent de type véranda sur la façade principale donnant sur le domaine public.

Les constructions ne pourront être ni démolies, ni surélevées. Elles devront être préservées et restaurées conformément à leurs dispositions d'origine.

Sur les **façades** principales et les pignons, est interdite toute pose de revêtement de façade venant masquer les appareils de pierres, les parements en briques, et tous décors d'origine (encadrement de baie, bandeau...).

L'**isolation** par l'extérieur des constructions est interdite afin de préserver tous les décors, toutes les modénatures.

Les balustrades et balcons doivent être préservés et doivent conserver leur couleur et matériau d'origine (généralement bois ou fer).



Les **extensions** des constructions patrimoniales seront réalisées soit par adossement à la construction existante, soit par l'intermédiaire d'un élément bâti « rotule » articulant le lien entre les deux constructions. Les extensions laisseront lisibles les façades principales : les surfaces de recouvrement seront minimales, et n'auront pour objet que de créer un élément de raccord entre les deux édifices.

Les volumes nouveaux devront être lus comme des volumes secondaires du volume d'origine.

Ils devront reprendre le rythme des percements de la façade d'origine et les lignes de force de sa composition (hauteur de linteaux, soubassement).

Les **parements** devront être soit :

- identiques à ceux du bâtiment « mère » (mais enduit lissé autorisé). Dans ce cas, les décors de façades seront repris et prolongés : modénatures, bandeaux, encadrements de baie.
- différents : béton, verre, métal, bardage bois, matériaux composites, etc..., à condition que leur emploi soit dûment justifié dans la logique de composition de la façade.



4/ Les dispositions applicables dans les ensembles urbains patrimoniaux, pour les éléments non repérés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme

FICHE PATRIMOINE

L'habitat rural traditionnel

Bâti patrimonial de type habitat rural traditionnel existant non repéré au titre du L 151-19 du Code de l'Urbanisme

Les constructions devront se développer en vue de s'organiser au mieux dans le paysage dans lequel elles se situent. Toute construction faisant référence à un style de type rural traditionnel devra respecter les règles de composition, de proportion et de décor de ce style.

La surélévation devra s'inscrire dans un projet architectural cohérent et de qualité. Dans tous les cas il sera recherché :

- une cohérence de composition avec le volume principal,
- la réalisation d'un calepinage qui soit cohérent avec la façade concernée.

Les **extensions** devront présenter une simplicité globale de composition et devront reprendre le rythme des percements de la façade d'origine et les lignes de force de sa composition (hauteur de linteaux, soubassement). Les linteaux devront être alignés sur ceux des percements existants adaptés à la typologie d'origine.

La hauteur d'une extension ne pourra être supérieure à celle du bâtiment faisant l'objet de l'extension.

Les couronnements des extensions devront reprendre les caractéristiques de la toiture du bâtiment qu'elles prolongent.

Les **parements** devront être soit :

- identiques à ceux du bâtiment « mère » (mais enduit lissé autorisé). Dans ce cas, les décors de façades seront repris et prolongés : modénatures, bandeaux, encadrements de baie.
- différents : béton, verre, métal, bardage bois, matériaux composites, etc..., à condition que leur emploi soit dûment justifié dans la logique de composition de la façade.

Percements :

D'une manière générale, les percements seront plus hauts que larges et de forme rectangulaire.

Toutefois, en référence au traitement de certaines baies de l'architecture 1920-1940, pourront être mis en place sur les parties en « pignon », à R+1, des percements de proportion rectangulaire L>H, centrés sur la façade.

Dans tous les cas, ils devront donner lieu à un traitement de menuiseries adaptées, soulignant un rythme, et non pas de grands aplats verriers.



L'habitat bourgeois urbain

Bâti de type habitat bourgeois urbain existant non repéré au titre du L 151-19 du Code de l'Urbanisme

Les constructions devront se développer en vue de s'organiser au mieux dans le paysage dans lequel elles se situent. Toute construction faisant référence à un style d'habitat bourgeois urbain devra respecter les règles de composition, de proportion et de décor de ce style.

La **surélévation** devra s'inscrire dans un projet architectural cohérent et de qualité. Dans tous les cas il sera recherché :

- une cohérence de composition avec le volume principal,
- la réalisation d'un calepinage qui soit cohérent avec la façade concernée.

Les **extensions** devront présenter une simplicité globale de composition et devront reprendre le rythme des percements de la façade d'origine et les lignes de force de sa composition (hauteur de linteaux, soubassement). Les linteaux devront être alignés sur ceux des percements existants adaptés à la typologie d'origine.

La hauteur d'une extension ne pourra être supérieure à celle du bâtiment faisant l'objet de l'extension.

Les couronnements des extensions devront reprendre les caractéristiques de la toiture du bâtiment qu'elles prolongent.

Les **parements** devront être soit :

- identiques à ceux du bâtiment «mère» (mais enduit lissé autorisé). Dans ce cas, les décors de façades seront repris et prolongés : modénatures, bandeaux, encadrements de baie.
- différents : béton, verre, métal, bardage bois, matériaux composites, etc..., à condition que leur emploi soit dûment justifié dans la logique de composition de la façade.

Percements :

D'une manière générale, les percements seront plus hauts que larges et de forme rectangulaire.

Dans tous les cas, ils devront donner lieu à un traitement de menuiseries adaptées, soulignant un rythme, et non pas de grands aplats verriers.

Lors d'un remplacement de volets, ceux-ci doivent être persiennés. Ils peuvent être pleins sur la moitié, voire les deux-tiers du volet en rez-de-chaussée.

Les soupiraux de cave sont à conserver et valoriser.



Angle des rues du Général de Gaulle et d'Argenteuil



44 rue du Général de Gaulle

Les maisons meulières

Les maisons meulières existantes non repérées au titre du L 151-19 du Code de l'Urbanisme

Toute construction faisant référence au style des maisons meulières devra respecter les règles de composition, de proportion et de décor de ce style.

La **surélévation** devra s'inscrire dans un projet architectural cohérent et de qualité. Dans tous les cas il sera recherché :

- une cohérence de composition avec le volume principal,
- la réalisation d'un calepinage qui soit cohérent avec la façade concernée.

Les **extensions** devront reprendre le rythme des percements de la façade d'origine et les lignes de force de sa composition (hauteur de linteaux, soubassement).

La hauteur d'une extension ne pourra être supérieure à celle du bâtiment faisant l'objet de l'extension.

Les **couronnements** des extensions devront :

- soit reprendre les caractéristiques de la toiture du bâtiment qu'elles prolongent
- soit mettre en œuvre un traitement en terrasse exclusivement, à la condition que la longueur de façade de l'extension représente moins de la moitié de la longueur de façade du bâtiment d'origine.

Les **parements** devront être soit :

- identiques à ceux du bâtiment «mère» (mais enduit lissé autorisé). Dans ce cas, les décors de façades seront repris et prolongés : modénatures, bandeaux, encadrements de baie.
- différents : béton, verre, métal, bardage bois, matériaux composites, etc..., à condition que leur emploi soit dûment justifié dans la logique de composition de la façade.

Percements :

D'une manière générale, les percements seront plus hauts que larges et de forme rectangulaire.

Toutefois, en référence au traitement de certaines baies de l'architecture 1920-1940, pourront être mis en place sur les parties en « pignon », à R+1, des percements de proportion rectangulaire L>H, centrés sur la façade.

Dans tous les cas, ils devront donner lieu à un traitement de menuiseries adaptées, soulignant un rythme, et non pas de grands aplats verriers.

Les clôtures des terrains comportant des maisons meulières

Au-delà de la qualité architecturale de la maison, le jardin et les clôtures font partie intégrante de l'identité paysagère et urbaine qui est à préserver au maximum pour les maisons meulières. Il convient donc de conserver et restaurer les clôtures d'origine et le cas échéant de les reconstruire à l'identique.

- Tout aménagement rendant immédiatement ou à terme la clôture opaque est interdit (maçonnerie, canisses naturelles ou artificielles, pare-vues plastiques, haies de thuyas...).
- Les clôtures seront constituées d'une grille. Un soubassement d'une hauteur maximale de 0,80 m au-dessus de la surface de nivellement du trottoir est autorisé.
- Le grillage peut éventuellement être doublé d'une haie vive à sa hauteur et plantée à 0,50 m en retrait.
- Les poteaux et piles seront réduits au minimum nécessaire à la bonne tenue de l'ouvrage. Les poteaux métalliques ou en béton préfabriqué seront préférés aux éléments maçonnés.

1. *DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES*

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.

Il peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

Le nombre et la largeur des accès doivent être adaptés aux conditions d'une desserte satisfaisante de la construction et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

La largeur des voies d'accès ou de l'accès doit être au minimum de :

- Pour les accès desservant moins de 4 logements : 3,50 mètres
- Pour les accès desservant quatre logements ou plus :
 - 8 mètres
 - 5 mètres si la voie est en sens unique.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

De plus, lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies, l'accès sur une ou des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2. STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction nouvelle, d'extension, de création de logements supplémentaires ou de transformation et de changement de destination de construction existante, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions selon les normes définies ci-dessous. Le nombre total d'aires de stationnement en cas de décimale, est arrondi au chiffre entier supérieur.

Conformément à l'article L. 151-33 du Code de l'urbanisme, en cas d'impossibilité technique ou pour des motifs d'ordre architectural ou urbanistique (conservation du tissu urbain d'un îlot ; respect de plantations ou d'espaces verts), le pétitionnaire, dans un rayon de 300m, peut être autorisé à :

- aménager ou réaliser des aires de stationnement,
- obtenir une concession, pour une durée de 15 ans minimum, dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation
- acquérir des places de stationnement ou obtenir une concession, pour une durée de 15 ans minimum, dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

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

1/ Normes à respecter :

Les places de stationnement doivent présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les normes suivantes :

- une largeur d'au moins 2,50 mètres,
- une longueur au moins égale à 5 mètres,
- un dégagement d'au moins 5,50 mètres.

1 / ZONES URBAINES : UCVr

2/ Nombre de places à réaliser pour les véhicules motorisés :

Destinations	Sous-destinations	Nombre de places minimum exigé (Toute tranche entamée est due)
HABITATION	Logement	1 place par logement privé 0,5 place par logement locatif social La réalisation de places commandées est interdite pour les constructions qui comportent 2 logements ou plus.
	Hébergement	<u>Résidence personnes âgées :</u> 1 place pour 70m ² de surface de plancher <u>Autres :</u> 1 place pour 35m ² de surface de plancher
COMMERCES, ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	Par opération : -Aucune place exigée jusqu'à 150 m ² de Surface de plancher -1 place pour 50 m ² de surface de plancher au-delà de 150 m ² de surface de plancher
	Restauration	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels, autres hébergements touristiques	1 place de stationnement par chambre
	Cinéma	1 place pour 3 fauteuils
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	1 place maximum par tranche de 45 m ² de surface de plancher
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Non réglementé
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	<u>Enseignement 1^{er} et 2nd degré :</u> 3 places par classe <u>Enseignement supérieur :</u> 4 places pour 100 m ² de surface de plancher <u>Etablissement de santé :</u> 1 place pour 3 lits avec minimum une place par chambre <u>Action sociale :</u> 1 place pour 45 m ² de surface de plancher
	Salles d'art et de spectacles	1 place pour 45 m ² de surface de plancher
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Bureau	1 place maximum par tranche de 45 m ² de surface de plancher
	Centre de congrès et d'exposition	

1 / ZONES URBAINES : UCVr

3/ Le stationnement vélos

Pour les constructions à destination d'habitation comprenant au moins 2 logements, la superficie minimale consacrée au stationnement des vélos est :

- *a minima* de 0,75 m² pour les logements d'une ou de deux pièces,
- *a minima* de 1,5 m² pour les logements de plus de deux pièces.

La superficie minimale totale consacrée au stationnement des vélos est de 10 m².

Pour les constructions à destination d'hébergement, d'artisanat et de commerce de détail, de restauration et, d'activités de service, la superficie minimale consacrée au stationnement des vélos est de 1,5 m² pour 300 m² de surface de plancher, avec une surface minimale de 10 m². Au-delà de 500 m² de surface de plancher, il doit être réalisé 1 place minimum pour 10 employés.

Pour les constructions à destination de cinéma, la superficie minimale consacrée au stationnement des vélos est de 1,5 m² pour 300 m² de surface de plancher, avec une surface minimale de 10 m².

Pour les constructions à destination de bureaux, *a minima* 1,5 m² doit être consacré au stationnement des vélos par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage d'équipements publics et d'intérêt collectif, il doit être réalisé un minimum d'une place pour 10 employés.

Pour les établissements scolaires, il doit être réalisé *a minima* une place pour 8 élèves.

Tous les bâtiments neufs industriels, équipements de service public et ensemble commerciaux doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

4/ Stationnement les véhicules électriques :

Les règles suivantes ont été édictées en vertu de plusieurs textes réglementaires :

- *Le décret n°2016-968 du 13 juillet 2016 relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables et aux infrastructures permettant le stationnement des vélos lors de la construction de bâtiments neufs ;*
- *L'arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation).*

Pour les logements :

Pour les parkings d'une capacité inférieure ou égale à 40 places, au moins 50% des places doivent pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable (75% pour les parkings de plus de 40 places).

Pour les activités et équipements :

Pour les parkings d'une capacité inférieure ou égale à 40 places, au moins 10% des places doivent pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable (20% pour les parkings de plus de 40 places).

Pour les ensembles commerciaux :

Pour les parkings d'une capacité inférieure ou égale à 40 places, au moins 5% des places doivent pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable (10% pour les parkings de plus de 40 places).

3. **DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ASSAINISSEMENT, ET PAR LES RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

1/ Les réseaux d'eau et d'assainissement

Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction d'habitation ou toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Assainissement

Les constructions devront se conformer au règlement du service d'assainissement en vigueur, annexé au PLU. Ce service est de la compétence de la Communauté d'agglomération du Val Parisis, chargé de la gestion, de la collecte et du transport des eaux usées et pluviales.

- **eaux usées :**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » est soumise à autorisation de déversement avant tout raccordement dans le réseau public.

Les eaux issues des parkings de plus de 5 places souterraines ou couvertes doivent subir un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales. Les constructions nouvelles devront avoir une sortie indépendante pour les eaux usées et les eaux pluviales.

Toutefois, en l'absence de réseau et uniquement dans ce cas, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est autorisé. Les installations seront conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif dès sa réalisation.

- **eaux pluviales :**

Pour tout déversement d'eaux pluviales dans le réseau collectif, le raccordement doit faire l'objet d'une demande préalable auprès de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.

Les techniques de gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que l'infiltration ou la réutilisation pour des usages domestiques, et tout particulièrement les dispositifs de gestion à ciel ouvert, seront privilégiés. Le ruissellement ne peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales qu'en cas d'impossibilité avérée d'infiltrer sur la parcelle et après avoir été mis en œuvre des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux afin de limiter au maximum le rejet dans le réseau (débit de fuite limité à 2l/s/ha).

Dans les secteurs de risque d'affaissement des sols (gypse, carrières souterraines) repérés au document graphique du règlement, l'infiltration des eaux pluviales est interdite.

Le zonage d'eau pluviale, annexé au PLU, définit les zones où l'infiltration est impossible et les secteurs où une étude doit être réalisée pour savoir si l'infiltration est possible.

Dans le cas où le rejet des eaux pluviales dans le réseau public serait envisagé, des ouvrages de régulation devront être réalisés, ils seront dimensionnés de façon à limiter le débit de fuite à :

- 2l/s/ha pour les parcelles d'une surface supérieure ou égale à 1 ha ;
- 2l/s par parcelle pour les parcelles au-dessous de 1 ha.

et conçus de manière à garantir la qualité des eaux rejetées.

1 / ZONES URBAINES : UCVr

2/ Les autres réseaux

Réseaux de distribution d'énergie électrique et de télécommunication

Les réseaux de distribution d'énergie électrique et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain, à chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Toute nouvelle construction devra prévoir les fourreaux permettant un raccordement au réseau très haut débit.

Les opérations de logements comprenant au moins cinq logements doivent privilégier les antennes collectives ou autre moyen de réception par rapport aux antennes individuelles.

Les déchets

L'élimination des déchets ménagers et assimilés, des encombrants et des déchets verts est assurée par le gestionnaire de collecte.

Déchets ménagers et déchets assimilés

Pour les opérations de logements comprenant au moins cinq logements ou les activités économiques, la solution de collecte devra être réalisée et validée avec le gestionnaire de la collecte :

- Les occupations et utilisation du sols doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte sélective en conteneurs normalisés dans les meilleures conditions possibles techniques et d'hygiène en vigueur. Les aménagements doivent être réalisés sur le domaine privé (locaux à l'intérieur des immeubles ou aires et abris de stockage). Les zones de présentation des conteneurs doivent recevoir un aménagement paysager et être localisées sur le domaine privé accessible depuis le domaine public.

Ou

- Les occupations et utilisations du sol doivent apporter une solution pérenne de collecte des déchets sur le domaine privé, collectables depuis le domaine public (borne d'apport volontaire réalisée sur le domaine privé accessible depuis le domaine public, par exemple).

Encombrants

Pour les opérations d'au moins cinq logements, les occupations et utilisations du sol doivent prévoir un local de stockage des encombrants réalisé à l'intérieur des bâtiments. Une plate-forme de présentation devra être réalisé sur le domaine privé accessible depuis le domaine public.

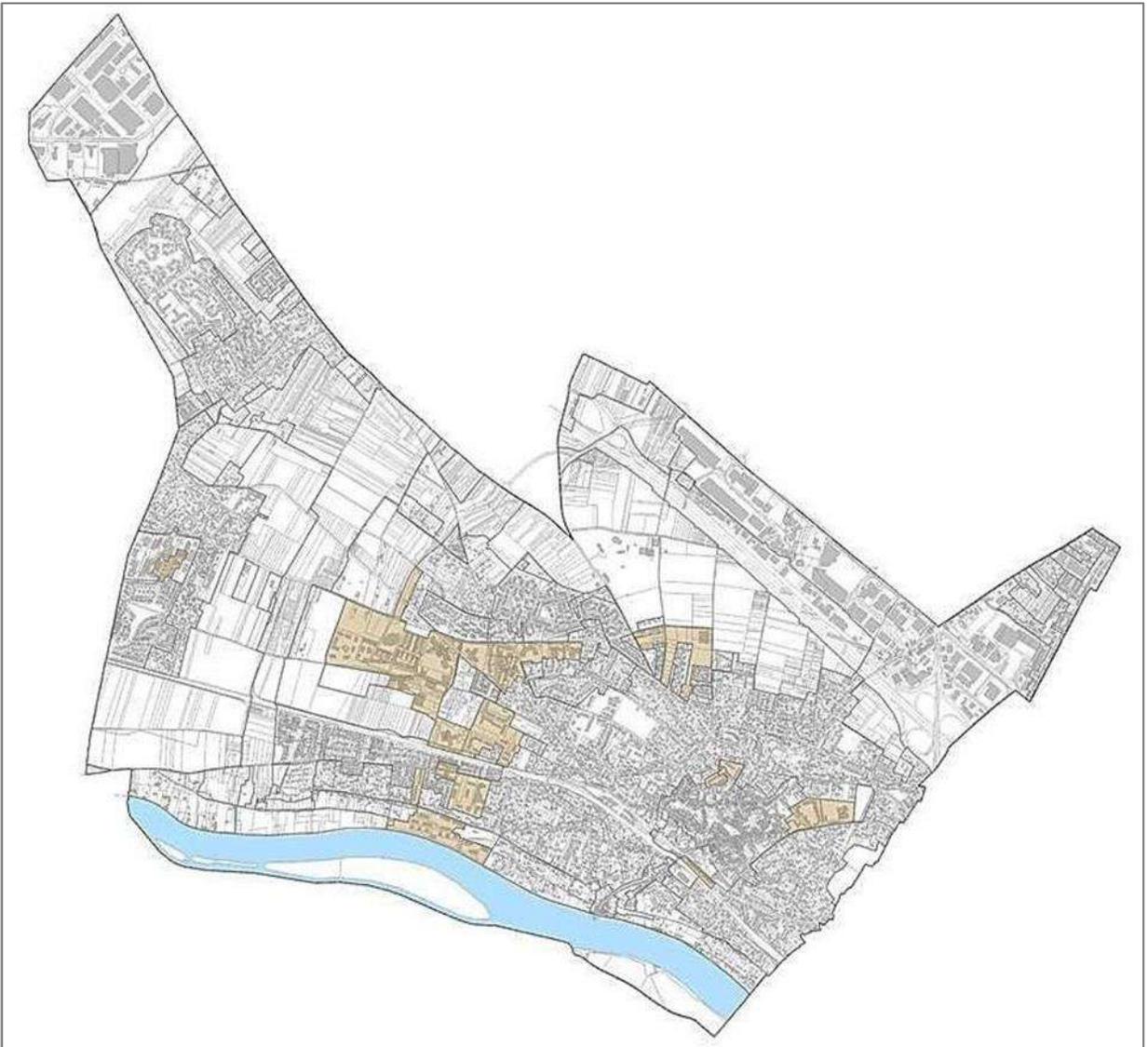
PRÉSENTATION

La zone UCo correspond majoritairement aux quartiers centraux de la ville où domine toutefois la fonction résidentielle. Quelques quartiers sont aussi localisés en frange du centre-ville, au secteur des Tartres ou aux Cailloux gris.

Si les secteurs d'habitat collectifs sont dominants, la zone recèle aussi quelques opérations d'habitat individuel, des équipements scolaires, sportifs, culturels et socio-médicaux.

Il s'agit des quartiers les plus denses de la commune, regroupant les opérations collectives d'ensemble et pour lesquelles les évolutions sont limitées dans le respect des dispositions prévues par le règlement. De nouvelles constructions sont toutefois permises.

La zone est concernée par les OAP « Bords de Seine », « Trame verte et bleue » et « Mobilités ».



1 / ZONES URBAINES : UCo

CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations / sous destinations		
Habitation	<i>Logement</i>	
	<i>Hébergement</i>	
Commerce et activités de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	
	<i>Restauration</i>	
	<i>Commerce de gros</i>	
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	
	<i>Hôtels, autres hébergements touristiques</i>	
	<i>Cinéma</i>	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	<i>Industrie</i>	
	<i>Entrepôt</i>	
	<i>Bureau</i>	
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés</i>	
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations pub.</i>	
	<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action soc.</i>	
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>	
	<i>Equipements sportifs</i>	
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	
Exploitations agricoles et forestières	<i>Exploitation agricole</i>	
	<i>Exploitation forestière</i>	

Autorisé
 Autorisé sous conditions
 Interdit

Par ailleurs, sont également interdits :

- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles, déchets ;
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone ;
- Les aménagements de terrains de camping et les caravanes, selon les dispositions du Code de l'Urbanisme.

La zone UCo est soumise en partie aux aléas de dissolution du gypse et d'effondrement de cavités souterraines tels qu'identifiés sur les cartes en annexes du PLU. Sont autorisés les nouveaux projets dans cette zone sous réserve qu'ils respectent les prescriptions du PPRN.

1 / ZONES URBAINES : UCo

Sont autorisées sous conditions pour les constructions nouvelles:

- les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail, à condition que la surface de plancher affectée à cet usage n'excède pas 150 m² ;
- les constructions à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à condition que la surface de plancher affectée à cet usage n'excède pas 150 m² ;
- les constructions à destination de restauration, à condition que la surface de plancher affectée à cet usage n'excède pas 150 m² ;
- les constructions à destination de bureau, à condition que la surface de plancher affectée à cet usage n'excède pas 150 m²;

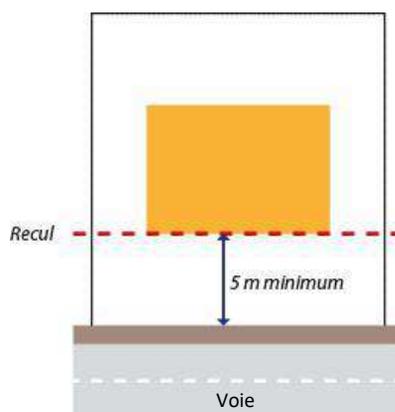
Exception utilisable une seule fois :

Pour les constructions existantes, la surface de plancher créée en extension et affectée à l'usage de bureau ne pourra pas excéder 50m².

1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ L'implantation des constructions par rapport à la voie :

Les constructions doivent être implantées en recul de la voie publique ou de la limite d'emprise de la voie privée, avec une distance minimum de **5 mètres** à compter de l'alignement.



Les piscines et les bassins en eau doivent respecter une marge de retrait telle que leur bassin et les aménagements type margelles périphériques entourant le bassin soient situés à une distance au moins égale à 2,5 mètres de l'alignement.

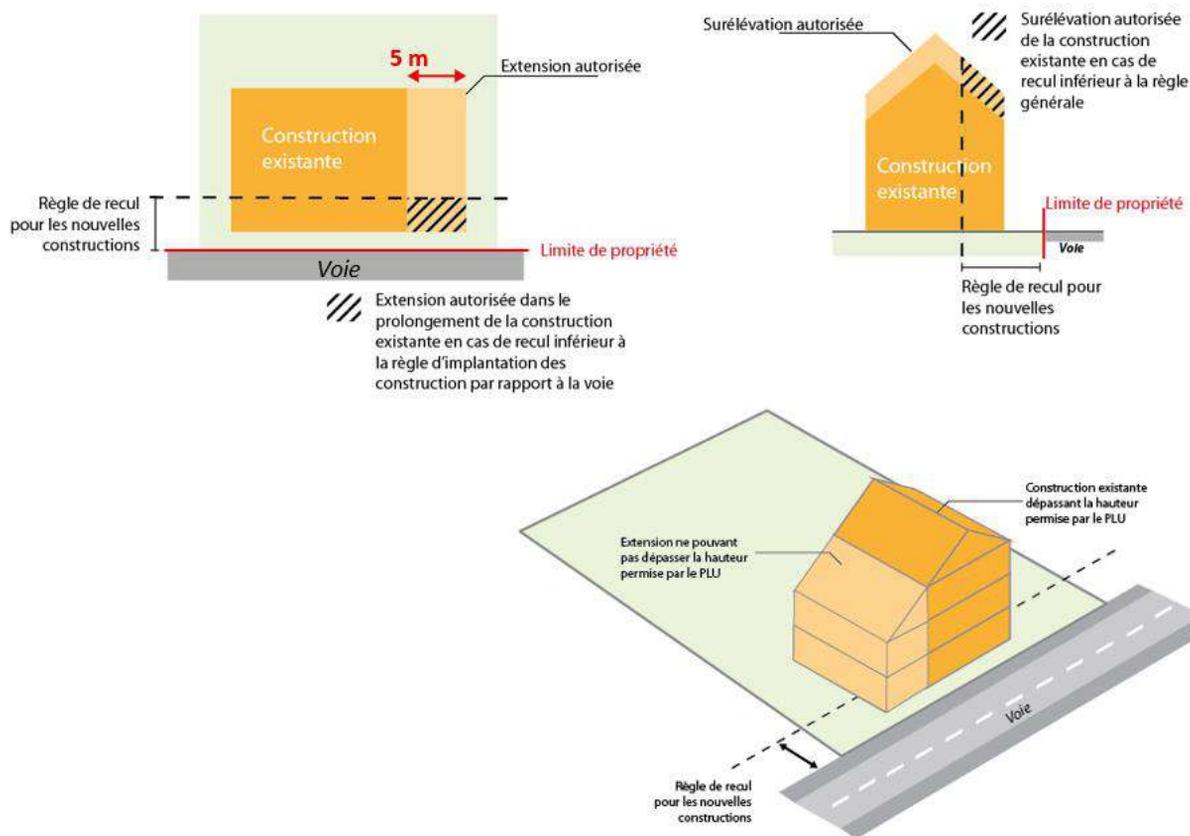
L'implantation des constructions par rapport à la voie n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone.

Exception utilisable une seule fois (pour les parties bâtiments existants mal implantés au regard des dispositions du présent règlement) :

En cas d'extension d'une construction existante édifée dans la marge de recul par rapport à la rue, l'extension pourra être réalisée à l'intérieur de la marge de recul, en prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur (et/ou largeur). L'extension en longueur (ou largeur) ne pourra pas dépasser 5 mètres de linéaire.

Par ailleurs, dans le cas d'une construction existante dépassant la hauteur permise par la règle générale, l'extension de cette construction ne pourra pas dépasser la hauteur permise par la règle générale du présent règlement.

1 / ZONES URBAINES : UCo



Sont admis dans la marge de recul les aménagements des constructions de type perron, marquise, auvent ouvert ou fermé à condition qu'il s'agisse d'aménagement des abords de la porte d'entrée de la construction.

L'isolation par l'extérieur est également possible dans la mesure où celle-ci n'excède pas 25 cm d'épaisseur. En cas de débord sur le domaine public, l'isolation par l'extérieur ne pourra être possible que sous réserve de l'autorisation préalable du gestionnaire du domaine public.

1 / ZONES URBAINES : UCo

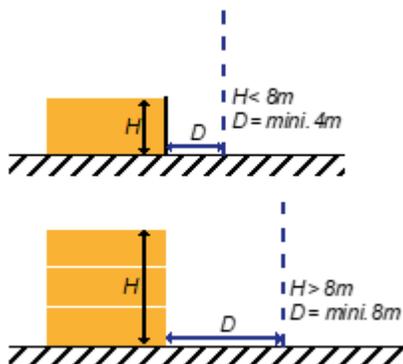
2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales, exception faite des constructions d'une hauteur maximale de 3,50 mètres qui peuvent être implantées en limite séparative.

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

La règle minimum de retrait est la suivante :

- Une distance minimum de **8 mètres**, pour les constructions d'une hauteur égale ou supérieure à 8 m,
- Une distance minimum de **4 mètres**, pour les constructions de moins de 8 mètres de hauteur.

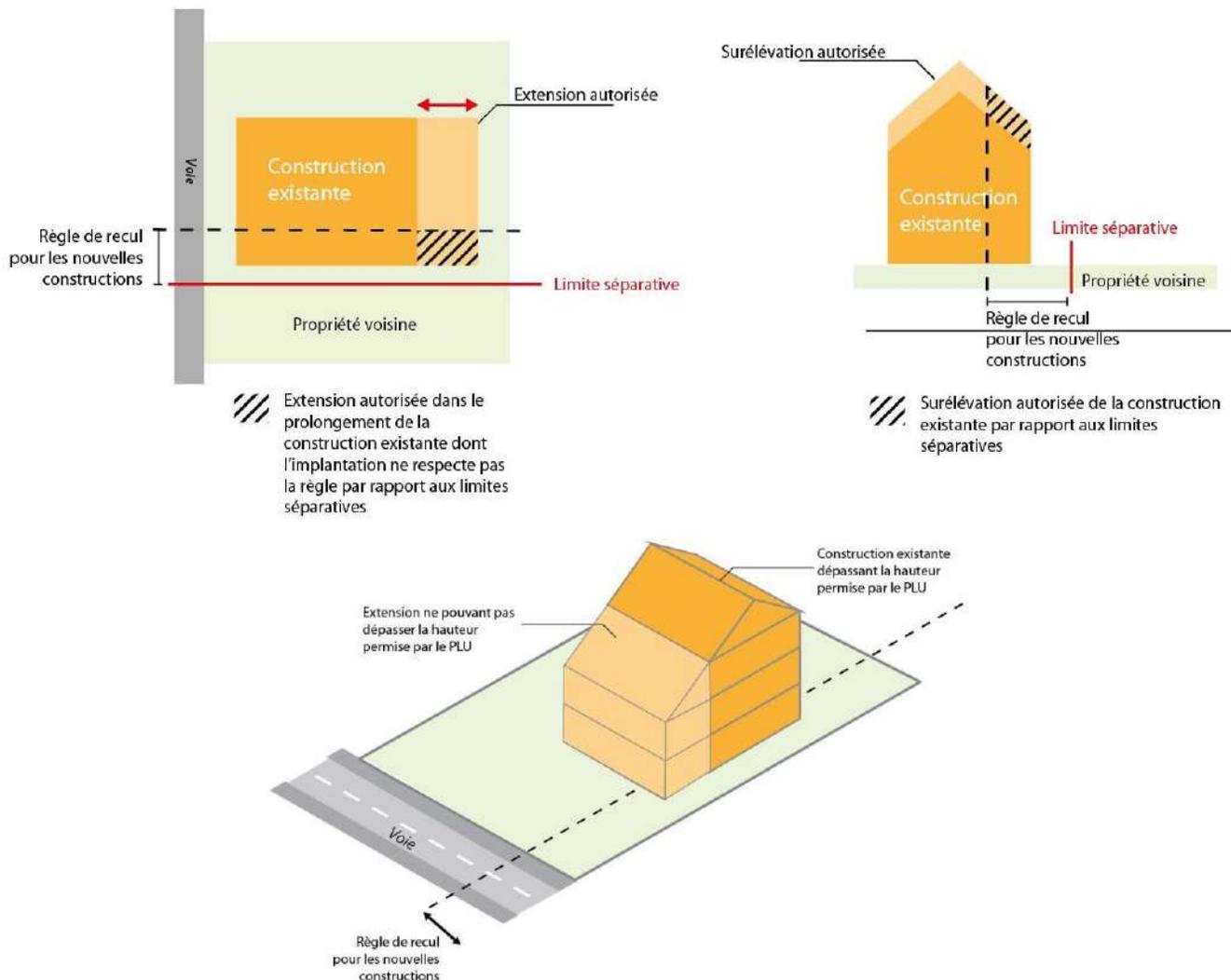


1 / ZONES URBAINES : UCo

Exception utilisable une seule fois (pour les parties de bâtiments existants mal implantés au regard des dispositions du présent règlement) :

En toute zone, en cas d'extension d'une construction existante édifée dans la marge de retrait imposée, l'extension pourra être réalisée à l'intérieur de cette marge, en prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur (et/ou largeur), à condition qu'elles ne réduisent pas la marge de retrait existante. L'extension en longueur (et/ou largeur) ne pourra pas dépasser 5 mètres de linéaire.

Par ailleurs, dans le cas d'une construction existante dépassant la hauteur permise par la règle générale, l'extension de cette construction ne pourra pas dépasser la hauteur permise par la règle générale du présent règlement.



Sont admis, dans la marge de retrait imposée, les travaux de réhabilitation, aménagement, modification de façades des constructions existantes, hormis la création d'ouvertures éclairant des pièces principales.

L'isolation par l'extérieur est également possible au sein de l'unité foncière dans la mesure où celle-ci n'excède pas 25 cm d'épaisseur. En cas de débord sur le domaine public, l'isolation par l'extérieur ne pourra être possible que sous réserve de l'autorisation préalable du gestionnaire du domaine public.

1 / ZONES URBAINES : UCo

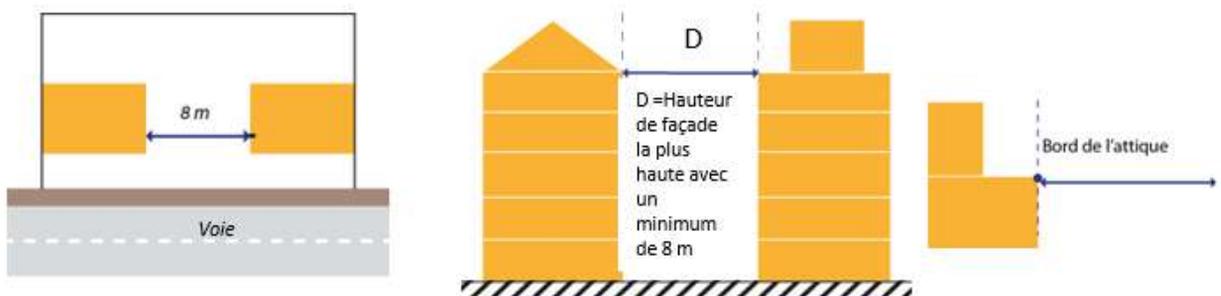
Un seul abri de jardin limité à 8 m² d'emprise au sol par unité foncière et dont la hauteur est limitée à 3 mètres au point le plus haut peut être implanté de manière libre.

Règle particulière pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :

Les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent être implantés sur une ou sur les limites séparatives, sans restriction de hauteur, ou en retrait.

3/ L'implantation des constructions sur un même terrain :

Lorsque deux constructions, implantées sur une même unité foncière, ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point séparant les façades en vis à vis de ces deux constructions doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de **8 mètres**.



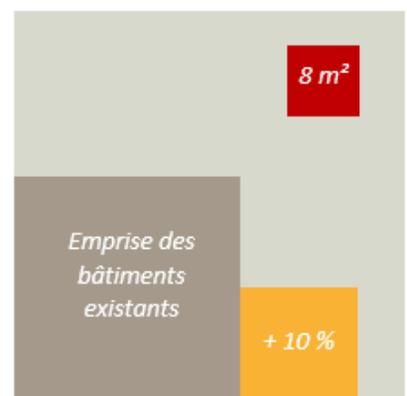
En cas de construction en attique, la distance est mesurée au bord de l'attique.

Cette règle ne s'applique pas entre une construction principale et un abri de jardin, d'implantation libre, dont l'emprise est limitée à 8 m² et la hauteur à 3 mètres au point le plus haut.

4/ L'emprise au sol maximale des constructions :

L'emprise au sol maximale est fixée à l'emprise bâtie existante à la date d'approbation du présent règlement (26/09/2019), augmentée de 10% au maximum (par lot de copropriété le cas échéant). Dans le cas où le calcul de l'emprise au sol donne un résultat inférieur à 20m², celui-ci sera arrondi à 20 m².

Dans le cas d'un lot de copropriété comportant plusieurs bâtiments, les 10% d'extension possibles sont applicables par bâtiment. Quand il existe plusieurs logements en rez-de-chaussée, il est autorisé une extension de 10% maximum par logement en rez-de-chaussée. Dans le cas où le calcul de l'emprise au sol donne un résultat inférieur à 20m², celui-ci sera arrondi à 20 m² par logement.



En complément des 10% d'emprise supplémentaire, l'emprise au sol maximale des abris de jardin est fixée à 8 m² par unité foncière.

Pour les copropriétés, un seul abri de jardin par lot de copropriété est autorisé.

Dans le cas d'un lot de copropriété comportant plusieurs bâtiments, un abri de jardin pourra être réalisé par bâtiment.

Quand il existe plusieurs logements en rez-de-chaussée, il est autorisé un abri de jardin par logement en rez-de-chaussée.

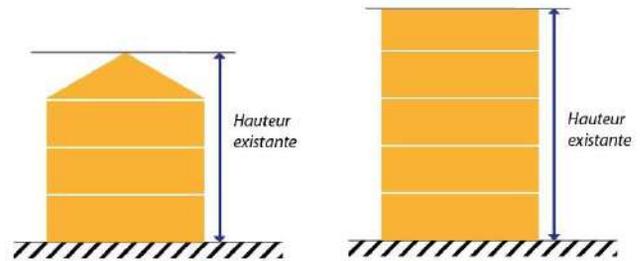
Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

1 / ZONES URBAINES : UCo

5/ La hauteur des constructions :

En cas d'extension, la hauteur maximale des constructions est fixée à la hauteur existante (égout et faitage ou acrotère) à la date d'approbation du présent règlement (26/09/2019).

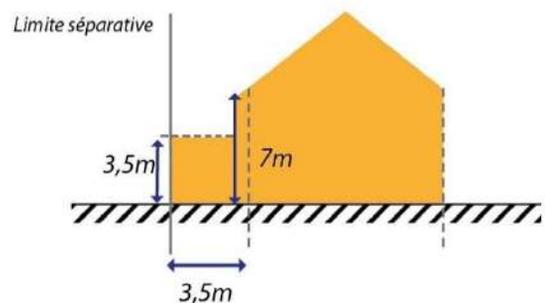
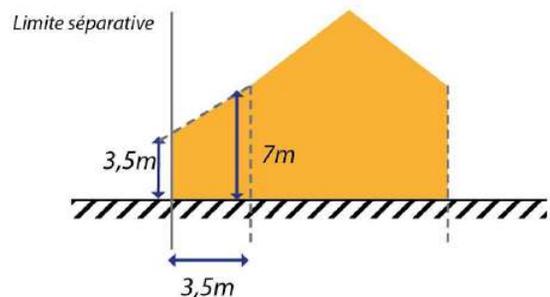
En cas de nouvelle construction, la hauteur maximale est fixée à la hauteur du bâtiment le plus haut existant sur l'unité foncière ou, en cas de détachement d'un lot, sur l'unité foncière d'origine.



Pour les constructions implantées en limite séparative, leur hauteur ne doit pas excéder 3,5 mètres de hauteur sur la limite. La partie de construction implantée en limite séparative doit s'inscrire dans le gabarit tel qu'il est présenté sur les schémas ci-contre.

Les abris de jardin ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à 3 mètres.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences formelles et/ou techniques.



2. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des arbres existants. Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés par des arbres de moyen et petit développement sauf si leur quantité ou leur disposition sur le terrain rend impossible leur développement convenable sur la surface réglementaire des espaces de pleine terre.

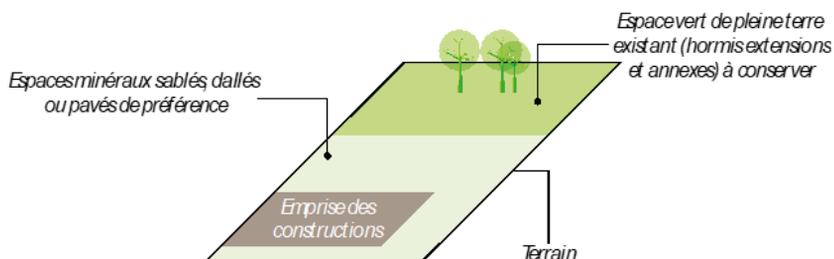
Il est préconisé la plantation d'arbres à moyen et petit développement (cf. annexe du PLU). Pour 100 m² d'emprise au sol des constructions, il est demandé la plantation d'un arbre de moyen développement.

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes doit être privilégiée au détriment d'espèces végétales potentiellement invasives.

Dans le cas d'extension d'une construction existante, les espaces de pleine terre existants à la date d'approbation du présent règlement (26/09/2019) doivent être conservés à l'exception des espaces utilisés pour la mise en œuvre des extensions et annexes autorisées.

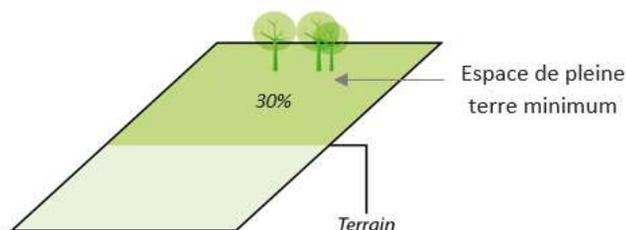
Les aménagements réalisés sur l'unité foncière (terrasse, piscine...) ne doivent pas avoir pour effet de réduire à moins de **20%** les espaces de pleine terre.

Ils seront traités en espaces paysagers, aménagés en espaces verts (pelouses, plantations ...) et plantés d'arbres à moyen et petit développement.



Dans le cas d'une construction nouvelle, une part de **30 %** minimum de la superficie de l'unité foncière doit être conservée en espace de pleine terre.

Pour les équipements publics, une part minimum de 20% d'espace de pleine terre doit être conservée et un traitement paysager de qualité doit être recherché.



1 / ZONES URBAINES : UCo

Ces espaces peuvent comprendre des aires de jeu, de détente et de repos, des circulations piétonnes mais en aucun cas des parkings (y compris parkings type « evergreen » ou similaires), espaces de circulation automobile, dalles ou terrasses et piscines. Ils seront traités en espaces paysagers, aménagés en espaces verts (pelouses, plantations ...) et plantés d'arbres à moyen et petit développement

Pour les espaces libres de toute construction et hors espaces de pleine terre (espaces de circulation, de stationnement...), afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre et de haies basses par tranche de 6 emplacements de parking.

Les projets d'équipements publics devront permettre la plantation d'un arbre de grand développement pour 1 000 m² de l'assiette foncière du projet.

Espaces paysagers remarquables :

Des « espaces paysagers remarquables », introduits par l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ont été repérés sur le plan de zonage. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage et notamment les coupes et abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable.

3. INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Elles doivent être conçues de manière à être insérées dans leur environnement tout en pouvant revêtir une architecture contemporaine.

Conformément à l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions concernées, par 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, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les règles ci-après ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

1/ Les dispositions générales applicables à toutes les constructions

Les façades :

Les différentes façades doivent présenter une unité d'aspect permettant l'harmonisation avec l'environnement de la construction et, recevoir un traitement de qualité permettant de garantir une bonne tenue dans le temps.

Les façades des bâtiments annexes doivent être en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les murs-pignons, mitoyens ou non, doivent être traités en harmonie avec les façades principales.

Sont interdits, dans le traitement des façades :

- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit : brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing, etc...
- l'emploi de matériaux à caractère provisoire : fibrociment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté, etc...
- les enduits laissant apparaître ponctuellement des pierres en relief sont proscrits. La couleur blanche pure est interdite pour les enduits.

A l'occasion du ravalement des façades des bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les balcons, les volets, les menuiseries d'origine, devront être, dans la mesure du possible, conservés ou remplacés par des éléments de forme identique.

En cas de percement de porte ou de fenêtre dans un bâtiment ancien, ceux-ci seront, dans la mesure du possible, réalisés suivant le rythme et l'ordonnement des percements existants.

Les couleurs :

Les enduits extérieurs des murs seront ton pierre ou mortier naturel, éventuellement teintés dans des valeurs claires ou des coloris compatibles avec l'environnement naturel, à l'exclusion du blanc pur.

Une seule couleur devra être choisie pour les volets et devra s'insérer dans le tissu urbain existant.

Les constructions annexes :

Les constructions annexes devront être traitées avec soin.

1 / ZONES URBAINES : UCo

Les toitures :

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

Les toitures de type Mansart ne pourront abriter qu'un seul niveau habitable.

Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) qui garantisse une bonne insertion dans le site.

Les toitures à pente doivent être couvertes soit en tuiles, soit en ardoises, soit en zinc ou tout autre matériau ayant le même aspect. En outre, les revêtements des couvertures en bardeau bitumé (shingle) sont admis pour les constructions annexes.

En cas d'extension d'habitat, le matériau d'origine pourra être autorisé sauf s'il s'agit de matériaux peu qualitatifs de type tôle, plastique, fibrociment...

Les ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments tels que cheminées, machineries d'ascenseurs... doivent s'intégrer dans la composition de la toiture.

Les ouvertures sur toiture :

L'éclairage des combles peut être assuré :

- soit par des ouvertures en lucarnes,
- soit par des ouvertures de toitures contenues dans le plan des versants
- soit par des ouvertures en pignon.

Les lucarnes en saillie sont autorisées si elles ne sont pas accolées. La distance entre deux lucarnes doit être au moins équivalente à la largeur de la lucarne. Ces châssis doivent être composés avec les ouvertures en façade et encastrés dans le même plan que la toiture.

Les lucarnes et les châssis de toit doivent être intégrés à la conception architecturale d'ensemble. La multiplication des dimensions et des implantations sur un même pan de toiture est interdite. Ainsi, les lucarnes, et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture. Ils doivent être traités de manière à s'intégrer au volume de la toiture, et reprendre le même matériau de couverture que celui utilisé pour la toiture.

Autres éléments ponctuels :

Les dévoiements des conduits de cheminée

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage. Les cheminées seront traitées avec le même enduit que la construction principale.

La construction ou le rehaussement du ou des conduits à réaliser ne peut pas être laissé en matériau brut (aluminium, acier inox, etc...).

Les souches de cheminées devront être implantées le plus près possible du faîtage du toit.

1 / ZONES URBAINES : UCo

Les édicules, coffrets et gaines techniques

Les édicules, coffrets de branchement aux réseaux (électricité, gaz, etc.) gaines et ouvrages techniques doivent être traités en harmonie de matériau ou de couleur avec la construction et être aussi peu visibles que possible. Ils ne doivent pas être implantés sur une façade donnant sur la voie publique. L'accrochage d'installations techniques (climatisation, ventilation, chauffage, VMC, etc.) est interdit en façade sur voie publique et doivent être aussi peu visibles que possible des espaces publics en cas d'implantation en toiture ou pignon. Les coffrets nécessaires aux réseaux seront autorisés à l'alignement s'ils s'intègrent au dispositif de clôture dans le respect des conditions détaillées au présent chapitre.

Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) doivent être réalisées dans le respect de l'environnement, de la qualité esthétique des lieux et dans les conditions les moins dommageables : elles devront être installées obligatoirement en toiture et être dissimulées et invisibles de l'espace public et privé. Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. La pose sur la souche de la cheminée doit être privilégiée. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

Les panneaux solaires 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. La création d'un champ de captage doit être le plus homogène possible en regroupant les panneaux solaires. L'implantation doit être la plus basse et discrète possible, qu'elle soit ou non intégrée au bâti. Elle doit respecter les critères paysagés ou architecturaux. Dans le cas où les panneaux ne sont pas en toiture, on veillera à ce qu'ils ne soient pas visibles du domaine public.

Les coffres de volets roulants

Sont autorisés les coffres de volets roulants installés dans l'épaisseur du linteau. En revanche, les coffres de volets roulants installés en façade sont interdits.

Les descentes d'eaux pluviales

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

Les extensions et modifications des constructions existantes :

L'extension ou la modification d'une construction existante doit être réalisée en conservant le traitement architectural de la construction ancienne, notamment par le choix des matériaux (nature et couleurs), des volumes de la composition et de la forme des ouvertures. Une architecture contemporaine pourra être accordée si elle ne contrevient pas au caractère de la zone.

1 / ZONES URBAINES : UCo

Les locaux commerciaux :

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

- Elles devront respecter la structure de l'immeuble et notamment le rythme des points porteurs à rez-de-chaussée.
- Les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter 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 .
- Les couleurs employées devront s'harmoniser avec les matériaux et les couleurs de façade et de son environnement. L'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite.
- 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. Ces rideaux sont de préférence ajourés.

2/ Les clôtures

Les clôtures en bordure des voies ou espaces publics :

La hauteur maximale est limitée à **2 mètres**.

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'un mur plein
- Soit par un mur bahut enduit ou en moellons de pierres locales jointoyées au nu du mur, d'une hauteur n'excédant pas 1/3 de la hauteur totale, surmonté d'une grille ou de lisses à claire-voie. La grille pourra être doublée d'une haie vive constituée d'essences locales variées et entretenue à une hauteur maximale de 2 mètres. Le mur-bahut pourra être ponctuellement plus haut pour permettre l'intégration de coffrets techniques.
- Soit par un grillage doublé ou non d'une haie vive d'essences locales variées et entretenue à une hauteur maximale de 2 mètres

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés sauf impératif technique comme la création ou l'agrandissement d'un accès à la parcelle.

L'utilisation des plaques en béton, parpaings non revêtus, tôles... et tout dispositif dangereux (barbelés, etc. ...) est interdite.

1 / ZONES URBAINES : UCo

Les clôtures en limites séparatives :

La hauteur maximale est limitée à **2 mètres**.

Tous les types de clôture sont autorisés. Néanmoins, il est recommandé de mettre en œuvre une clôture grillagée doublée d'une haie vive d'essences locales variées et entretenue à une hauteur maximale de 2 mètres. Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés sauf impératif technique. L'utilisation des plaques en béton, de parpaings non revêtus, tôles, ... et tout dispositif dangereux (barbelés, etc. ...) est interdite.

Les portails et portillons :

Les portails et portillons doivent être de matériau et de teinte assortis à la clôture, de forme simple, en harmonie avec l'environnement urbain.

1 / ZONES URBAINES : UCo

CHAPITRE 3 / ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1. *DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES*

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.

Il peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

Le nombre et la largeur des accès doivent être adaptés aux conditions d'une desserte satisfaisante de la construction et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

La largeur des voies d'accès ou de l'accès doit être au minimum de :

- Pour les accès desservant moins de 4 logements : 3,50 mètres
- Pour les accès desservant quatre logements ou plus :
 - 8 mètres
 - 5 mètres si la voie est en sens unique.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

De plus, lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies, l'accès sur une ou des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2. STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction nouvelle, d'extension, de création de logements supplémentaires ou de transformation et de changement de destination de construction existante, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions selon les normes définies ci-dessous. Le nombre total d'aires de stationnement en cas de décimale, est arrondi au chiffre entier supérieur.

Conformément à l'article L. 151-33 du Code de l'urbanisme, en cas d'impossibilité technique ou pour des motifs d'ordre architectural ou urbanistique (conservation du tissu urbain d'un îlot ; respect de plantations ou d'espaces verts), le pétitionnaire, dans un rayon de 300m, peut être autorisé à :

- aménager ou réaliser des aires de stationnement,
- obtenir une concession, pour une durée de 15 ans minimum, dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation
- acquérir des places de stationnement ou obtenir une concession, pour une durée de 15 ans minimum, dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

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

1/ Normes à respecter :

Les places de stationnement doivent présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les normes suivantes :

- une largeur d'au moins 2,50 mètres,
- une longueur au moins égale à 5 mètres,
- un dégagement d'au moins 5,50 mètres.

1 / ZONES URBAINES : UCo

2/ Nombre de places à réaliser pour les véhicules motorisés :

Destinations	Sous-destinations	Nombre de places minimum exigé (Toute tranche entamée est due)
HABITATION	Logement	<ul style="list-style-type: none"> - T1 et studio : 1 place par logement - T2 : 1.5 places par logement - T3 et + : 2 places par logement <p>Les calculs du nombre de place seront arrondis à l'entier supérieur.</p> <p>1 place par logement locatif social hors périmètre de 500 m autour des gares.</p> <p>0,5 place par logement locatif social dans le périmètre de 500 m autour des gares d'Herblay-sur-Seine et de Montigny-Beauchamp.</p> <p>1 place par logement privé dans le périmètre de 500 m autour des gares d'Herblay-sur-Seine et de Montigny-Beauchamp.</p> <p>La réalisation de places commandées est interdite pour les constructions qui comportent 2 logements ou plus.</p>
	Hébergement	<p><u>Résidence personnes âgées :</u> 1 place pour 70m² de surface de plancher</p> <p><u>Autres :</u> 1 place pour 35m² de surface de plancher</p>
COMMERCE, ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	1 place pour 30 m ² de surface de plancher
	Restauration	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels, autres hébergements touristiques	1 place de stationnement par chambre
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	1 place maximum par tranche de 45 m ² de surface de plancher dans le périmètre de 500 m autour des gares d'Herblay-sur-Seine et Montigny-Beauchamp. 1 place minimum par tranche de 55 m ² de surface de plancher au-delà du périmètre de 500 m autour des gares d'Herblay-sur-Seine et de Montigny-Beauchamp.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Non réglementé
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	<p><u>Enseignement 1^{er} et 2nd degré :</u> 3 places par classe</p> <p><u>Enseignement supérieur :</u> 4 places pour 100m² de surface de plancher</p> <p><u>Etablissement de santé :</u> 1 place pour 3 lits avec minimum une place par chambre</p> <p><u>Action sociale :</u> 1 place pour 45 m² de surface de plancher</p>
	Salles d'art et de spectacles	1 place pour 45 m ² de surface de plancher
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Bureau	1 place maximum par tranche de 45 m ² de surface de plancher dans le périmètre de 500 m autour des gares d'Herblay-sur-Seine et Montigny-Beauchamp. 1 place minimum par tranche de 55 m ² de surface de plancher au-delà du périmètre de 500 m autour des gares d'Herblay-sur-Seine et de Montigny-Beauchamp.

1 / ZONES URBAINES : UCo

3/ Le stationnement vélos

Pour les constructions à destination d'habitation comprenant au moins 2 logements, la superficie minimale consacrée au stationnement des vélos est :

- *a minima* de 0,75 m² pour les logements d'une ou de deux pièces,
- *a minima* de 1,5 m² pour les logements de plus de deux pièces.

La superficie minimale totale consacrée au stationnement des vélos est de 10 m².

Pour les constructions à destination d'hébergement, d'artisanat et de commerce de détail, de restauration et, d'activités de service, la superficie minimale consacrée au stationnement des vélos est de 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher, avec une surface minimale de 10 m².

Pour les constructions à destination de bureaux, *a minima* 1,5 m² doit être consacré au stationnement des vélos par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage d'équipements publics et d'intérêt collectif, il doit être réalisé un minimum d'une place pour 10 employés.

Pour les établissements scolaires, il doit être réalisé *a minima* une place pour 8 élèves.

Tous les bâtiments neufs industriels, équipements de service public et ensemble commerciaux doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

4/ Stationnement les véhicules électriques :

Les règles suivantes ont été édictées en vertu de plusieurs textes réglementaires :

- *Le décret n°2016-968 du 13 juillet 2016 relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables et aux infrastructures permettant le stationnement des vélos lors de la construction de bâtiments neufs ;*
- *L'arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation).*

Pour les logements :

Pour les parkings d'une capacité inférieure ou égale à 40 places, au moins 50% des places doivent pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable (75% pour les parkings de plus de 40 places).

Pour les activités et équipements :

Pour les parkings d'une capacité inférieure ou égale à 40 places, au moins 10% des places doivent pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable (20% pour les parkings de plus de 40 places).

Pour les ensembles commerciaux :

Pour les parkings d'une capacité inférieure ou égale à 40 places, au moins 5% des places doivent pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable (10% pour les parkings de plus de 40 places).

3. **DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ASSAINISSEMENT, ET PAR LES RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

1/ Les réseaux d'eau et d'assainissement

Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction d'habitation ou toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Assainissement

Les constructions devront se conformer au règlement du service d'assainissement en vigueur, annexé au PLU. Ce service est de la compétence de la Communauté d'agglomération du Val Parisis, chargé de la gestion, de la collecte et du transport des eaux usées et pluviales.

- **eaux usées :**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » est soumise à autorisation de déversement avant tout raccordement dans le réseau public.

Les eaux issues des parkings de plus de 5 places souterraines ou couvertes doivent subir un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales. Les constructions nouvelles devront avoir une sortie indépendante pour les eaux usées et les eaux pluviales.

Toutefois, en l'absence de réseau et uniquement dans ce cas, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est autorisé. Les installations seront conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif dès sa réalisation.

- **eaux pluviales :**

Pour tout déversement d'eaux pluviales dans le réseau collectif, le raccordement doit faire l'objet d'une demande préalable auprès de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.

Les techniques de gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que l'infiltration ou la réutilisation pour des usages domestiques, et tout particulièrement les dispositifs de gestion à ciel ouvert, seront privilégiés. Le ruissellement ne peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales qu'en cas d'impossibilité avérée d'infiltrer sur la parcelle et après avoir été mis en œuvre des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux afin de limiter au maximum le rejet dans le réseau (débit de fuite limité à 2l/s/ha).

Dans les secteurs de risque d'affaissement des sols (gypse, carrières souterraines) repérés au document graphique du règlement, l'infiltration des eaux pluviales est interdite.

Le zonage d'eau pluviale, annexé au PLU, définit les zones où l'infiltration est impossible et les secteurs où une étude doit être réalisée pour savoir si l'infiltration est possible.

Dans le cas où le rejet des eaux pluviales dans le réseau public serait envisagé, des ouvrages de régulation devront être réalisés, ils seront dimensionnés de façon à limiter le débit de fuite à :

- 2l/s/ha pour les parcelles d'une surface supérieure ou égale à 1 ha ;
- 2l/s par parcelle pour les parcelles au-dessous de 1 ha.

et conçus de manière à garantir la qualité des eaux rejetées.

1 / ZONES URBAINES : UCo

2/ Les autres réseaux

Réseaux de distribution d'énergie électrique et de télécommunication

Les réseaux de distribution d'énergie électrique et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain, à chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Toute nouvelle construction devra prévoir les fourreaux permettant un raccordement au réseau très haut débit.

Les opérations de logements comprenant au moins cinq logements doivent privilégier les antennes collectives ou autre moyen de réception par rapport aux antennes individuelles.

Les déchets

L'élimination des déchets ménagers et assimilés, des encombrants et des déchets verts est assurée par le gestionnaire de collecte.

Déchets ménagers et déchets assimilés

Pour les opérations de logements comprenant au moins cinq logements ou les activités économiques, la solution de collecte devra être réalisée et validée avec le gestionnaire de la collecte :

- Les occupations et utilisation du sols doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte sélective en conteneurs normalisés dans les meilleurs conditions possibles techniques et d'hygiène en vigueur. Les aménagements doivent être réalisés sur le domaine privé (locaux à l'intérieur des immeubles ou aires et abris de stockage). Les zones de présentation des conteneurs doivent recevoir un aménagement paysagers et être localisés sur le domaine privé accessible depuis le domaine public.

Ou

- Les occupations et utilisations du sol doivent apporter une solution pérenne de collecte des déchets sur le domaine privé, collectable depuis le domaine public (borne d'apport volontaire réalisée sur le domaine privé accessible depuis le domaine public, par exemple).

Encombrants

Pour les opérations d'au moins cinq logements, les occupations et utilisations du sol doivent prévoir un local de stockage des encombrants réalisé à l'intérieur des bâtiments. Une plate-forme de présentation devra être réalisé sur le domaine privé accessible depuis le domaine public.

1 / ZONES URBAINES : UR1

PRÉSENTATION

La zone UR1 correspond notamment à la zone péricentrale de l'urbanisation, à caractère plus ou moins dense et où domine toutefois la fonction résidentielle.

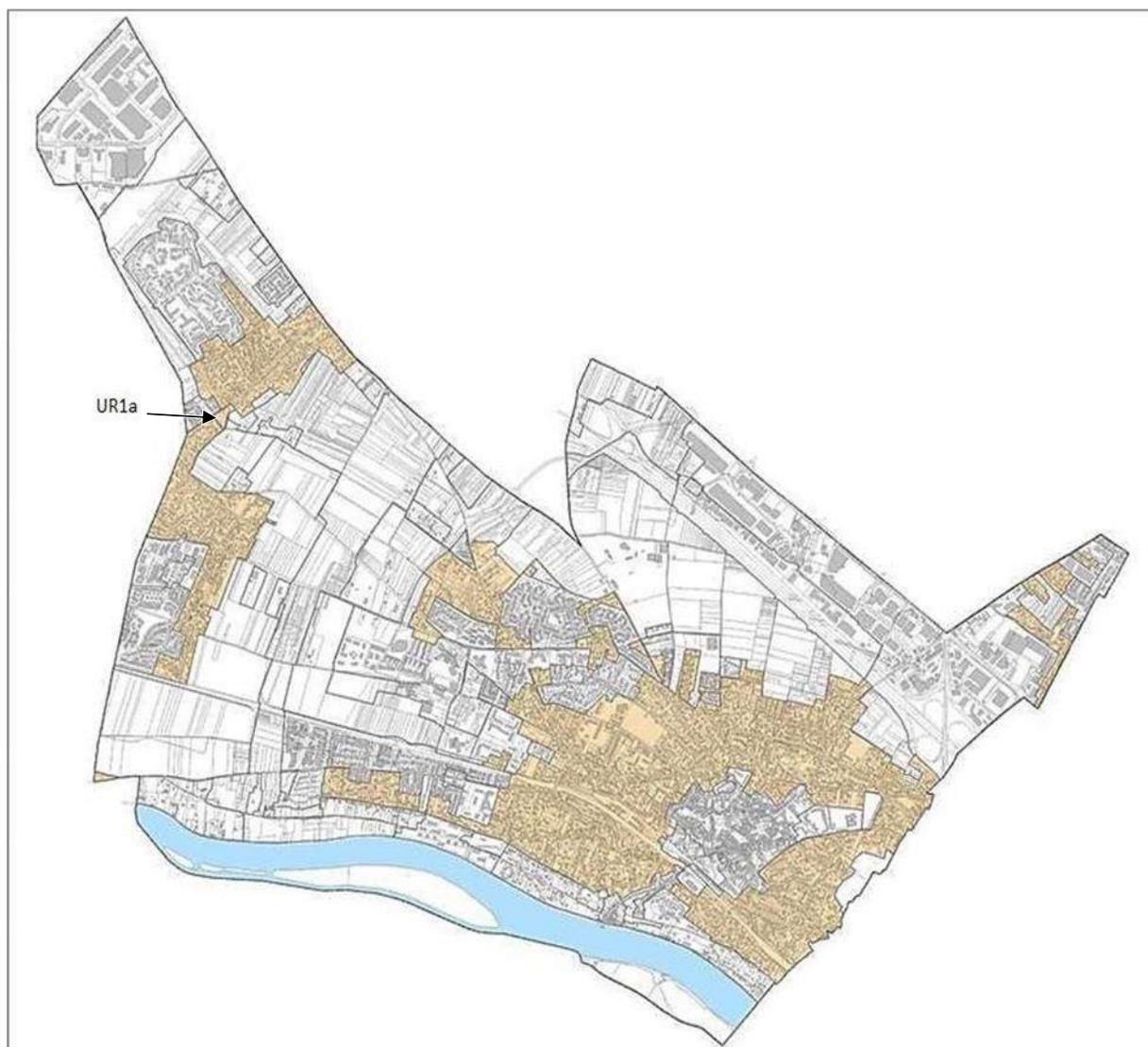
Si les secteurs pavillonnaires sont dominants, la zone recèle aussi des équipements scolaires, sportifs et culturels.

Les objectifs recherchés sont la préservation des qualités résidentielles reconnues, l'intégration cohérente des futures opérations au reste de la zone ainsi que la mise en œuvre d'une mixité urbaine maîtrisée. La forme urbaine actuelle de la zone pavillonnaire doit être maintenue tout en permettant l'évolution des logements.

La zone UR1 comporte un sous-secteur :

- Sous-secteur « a » désigne la partie de la zone pour laquelle des enjeux de développement économique sont repérés (d'artisanat et commerce de détail et/ou restauration).

La zone est concernée par les OAP « Patrimoine », « Trame verte et bleue » et « Mobilités ».



1 / ZONES URBAINES : UR1

CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations / sous destinations		UR1	UR1a
Habitation	<i>Logement</i>		
	<i>Hébergement</i>		
Commerce et activités de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>		
	<i>Restauration</i>		
	<i>Commerce de gros</i>		
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>		
	<i>Hôtels, autres hébergements touristiques</i>		
	<i>Cinéma</i>		
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	<i>Industrie</i>		
	<i>Entrepôt</i>		
	<i>Bureau</i>		
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés</i>		
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations pub.</i>		
	<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action soc.</i>		
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>		
	<i>Equipements sportifs</i>		
	<i>Autres équipements recevant du public</i>		
Exploitations agricoles et forestières	<i>Exploitation agricole</i>		
	<i>Exploitation forestière</i>		

Autorisé
 Autorisé sous conditions
 Interdit

Par ailleurs, sont également interdits :

- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles, déchets ;
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone ;
- Les aménagements de terrains de camping et les caravanes, selon les dispositions du Code de l'Urbanisme.

La zone UR1 est soumise en partie aux aléas de dissolution du gypse et d'effondrement de cavités souterraines tels qu'identifiés sur les cartes en annexes du PLU. Sont autorisés les nouveaux projets dans cette zone sous réserve qu'ils respectent les prescriptions du PPRN.

1 / ZONES URBAINES : UR1

Sont autorisées sous conditions :

En zone UR1 :

- Les constructions à destination de bureau, à condition que la surface de plancher affectée à cet usage n'excède pas 150 m² ;
- Les constructions à destination d'artisanat et commerces de détail, à condition que la surface de plancher affectée à cet usage n'excède pas 150 m².

En zone UR1 a :

- Les constructions à destination d'activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, à condition que la surface de plancher affectée à cet usage n'excède pas 150 m².

Dans toute la zone, en application de l'article L. 151-15 du Code de l'Urbanisme, tout projet de construction, extension et/ou réhabilitation se traduisant par la création de 4 logements ou plus devra comprendre un minimum de 37 % de logements locatifs sociaux. La création de 15 logements et plus devra comporter un minimum de 37 % sans pouvoir dépasser un maximum de 70 % de logements locatifs sociaux. Leur nombre sera toujours arrondi au nombre entier supérieur.

1 / ZONES URBAINES : UR1

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

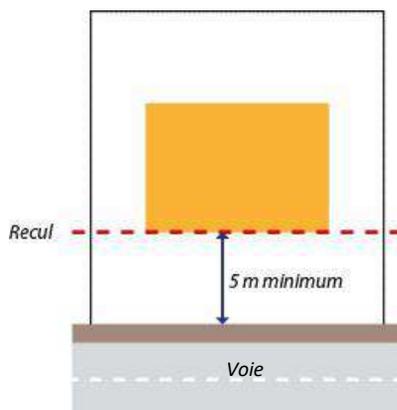
1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

• Application des règles dans le cas de découpage d'un terrain en plusieurs lots

En dérogation à l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

1/ L'implantation des constructions par rapport à la voie :

Les constructions doivent être implantées en recul de la voie publique ou de la limite d'emprise de la voie privée, avec une distance minimum de **5 mètres** à compter de l'alignement.



Les piscines et les bassins en eau doivent respecter une marge de retrait telle que leur bassin et les aménagements type margelles périphériques entourant le bassin soient situés à une distance au moins égale à 2,5 mètres de l'alignement.

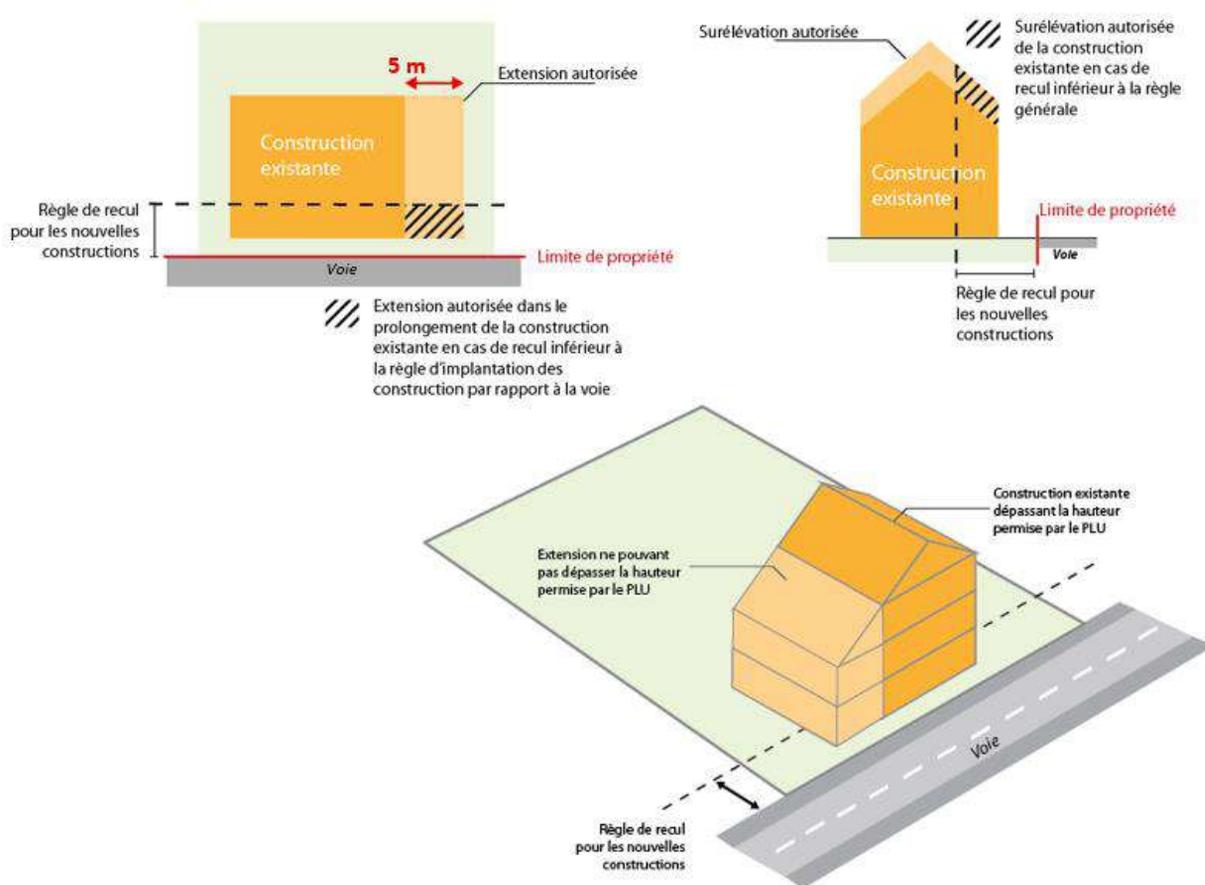
L'implantation des constructions par rapport à la voie n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris.

1 / ZONES URBAINES : UR1

Exception utilisable une seule fois (pour les parties de bâtiments existants mal implantés au regard des dispositions du présent règlement) :

En cas d'extension d'une construction existante édifiée dans la marge de recul par rapport à la rue, l'extension pourra être réalisée à l'intérieur de la marge de recul, en prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur (ou largeur). L'extension en longueur (ou largeur) ne pourra pas dépasser 5 mètres de linéaire.

Par ailleurs, dans le cas d'une construction existante dépassant la hauteur permise par la règle générale, l'extension de cette construction ne pourra pas dépasser la hauteur permise par la règle générale du présent règlement.



Sont admis dans la marge de recul les aménagements des constructions de type perron, marquise, auvent ouvert ou fermé à condition qu'il s'agisse d'aménagement des abords de la porte d'entrée de la construction.

L'isolation par l'extérieur est également possible au sein de l'unité foncière dans la mesure où celle-ci n'excède pas 25 cm d'épaisseur. En cas de débord sur le domaine public, l'isolation par l'extérieur ne pourra être possible que sous réserve de l'autorisation préalable du gestionnaire du domaine public.

1 / ZONES URBAINES : UR1

2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les règles d'implantation sont différentes selon qu'elles se situent :

- Dans une bande de 50 mètres à partir de l'alignement
- Au-delà de la bande de 50 mètres à partir de l'alignement.

Implantation des constructions dans la bande de 50 mètres :

• Terrains existants au 26/09/2019

- d'une largeur inférieure ou égale à 16 mètres :

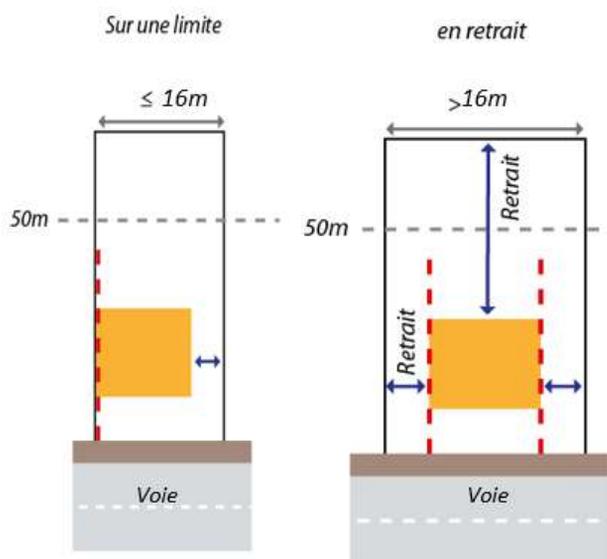
Les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative latérale, dès lors que leur hauteur en limite n'excède pas 3,5 m.

- d'une largeur supérieure à 16 mètres:

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites latérales.

• Terrains issus d'une division

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites latérales.



Dans tous les cas, et quelle que soit la largeur du terrain, les constructions doivent être implantées en retrait de la limite de fond de parcelle.

La règle minimum de retrait est la suivante :

- Une distance minimum de **6 mètres**, lorsque la partie de construction comporte une ou des ouvertures éclairant des pièces principales en vis-à-vis de la limite ;
- Une distance minimum de **4 mètres**, lorsque la partie de construction ne comporte pas d'ouvertures éclairant des pièces principales en vis-à-vis de la limite.

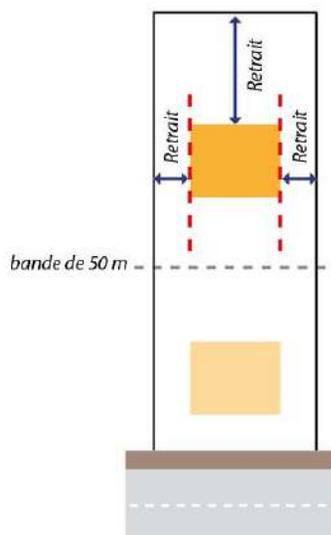
1 / ZONES URBAINES : UR1

Implantation des constructions au-delà de la bande de 50 mètres :

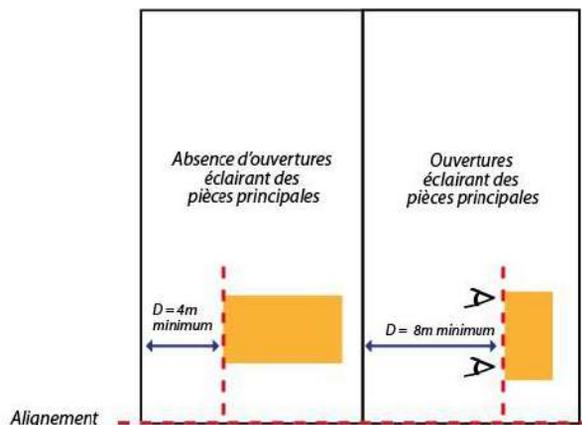
- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales.
- En retrait de la limite de fond de parcelle.

La règle minimum de retrait est la suivante :

- Une distance minimum de **8 mètres**, lorsque la partie de construction comporte une ou des ouvertures éclairant des pièces principales en vis-à-vis de la limite ;
- Une distance minimum de **4 mètres**, lorsque la partie de construction ne comporte pas d'ouvertures éclairant des pièces principales en vis-à-vis de la limite.



Implantation en retrait des limites séparatives



Sont admis, dans la marge de retrait imposée, les travaux de réhabilitation, aménagement, modification de façades des constructions existantes, hormis la création d'ouvertures générant des vues directes sur des pièces principales.

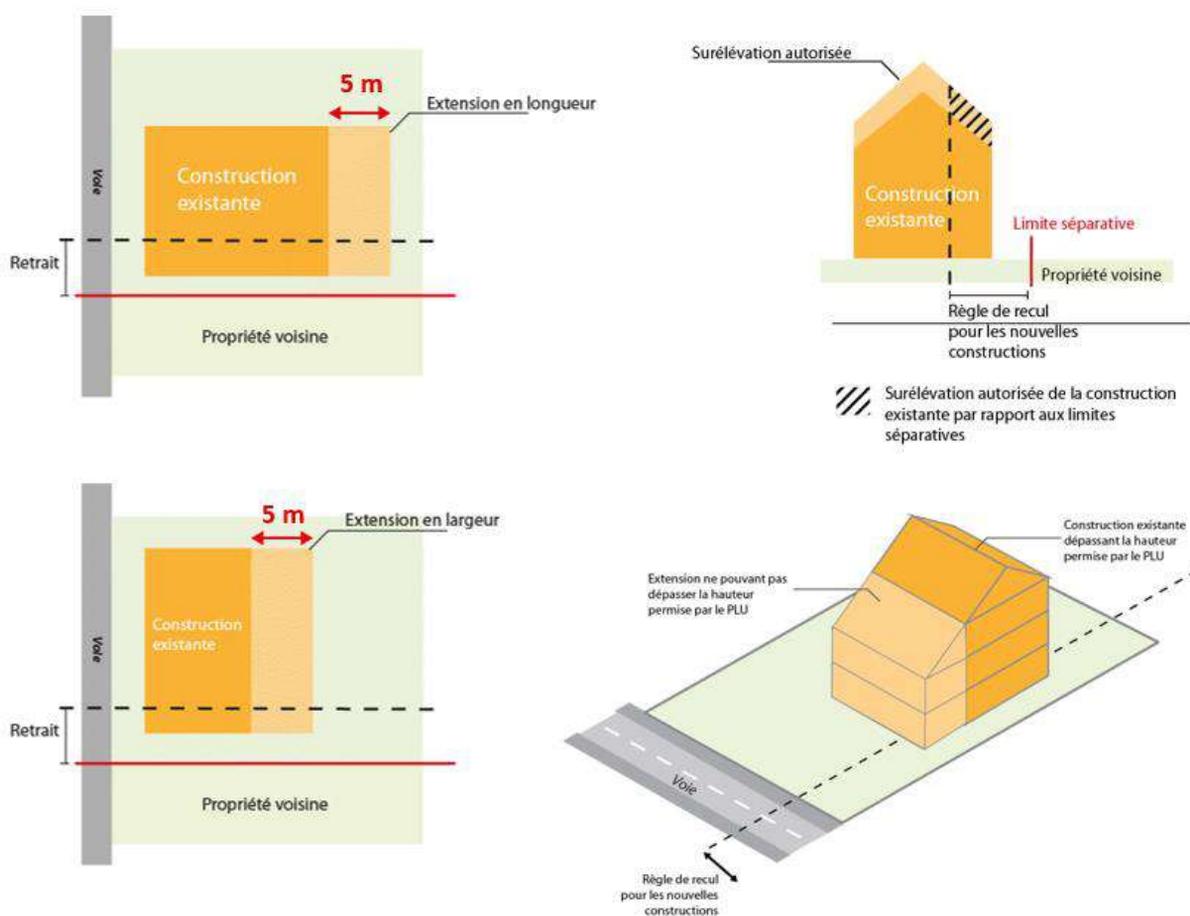
L'isolation par l'extérieur est également possible au sein de l'unité foncière, dans la mesure où celle-ci n'excède pas 25 cm d'épaisseur. En cas de débord sur le domaine public, l'isolation par l'extérieur ne pourra être possible que sous réserve de l'autorisation préalable du gestionnaire du domaine public.

1 / ZONES URBAINES : UR1

Exception utilisable une seule fois (pour les parties de bâtiments existants mal implantés au regard des dispositions du présent règlement) :

En toute zone, en cas d'extension d'une construction existante édifiée dans la marge de retrait imposée, l'extension pourra être réalisée à l'intérieur de cette marge, en prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur (et/ou en largeur), à condition qu'elles ne réduisent pas la marge de retrait existante. L'extension en longueur (et/ou en largeur) ne pourra pas dépasser 5 mètres de linéaire.

Par ailleurs, dans le cas d'une construction existante dépassant la hauteur permise par la règle générale, l'extension de cette construction ne pourra pas dépasser la hauteur permise par la règle générale du présent règlement.



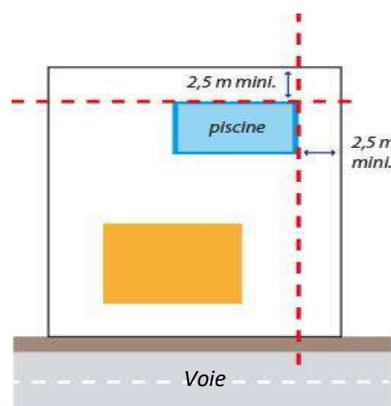
1 / ZONES URBAINES : UR1

Un seul abri de jardin limité à 8 m² d'emprise au sol par unité foncière et dont la hauteur est limitée à 3 mètres au point le plus haut peut être implanté de manière libre.

Les piscines et les bassins en eau doivent respecter une marge de retrait telle que leur bassin et les aménagements type margelles périphériques entourant le bassin soient situés à une distance au moins égale à 2,5 mètres des limites latérales et du fond de parcelle.

Les serres devront s'implanter à une distance au moins égale à 2,5 mètres des limites latérales et du fond de parcelle.

Les installations de type abris légers (pergolas, tonnelles, carports, etc.) peuvent s'implanter dans la marge de retrait par rapport aux limites séparatives. Ils ne pourront en aucun cas faire l'objet d'une fermeture totale ou partielle.



Règle particulière pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :

Les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent être implantés sur une ou sur les limites séparatives, sans restriction de hauteur, ou en retrait.

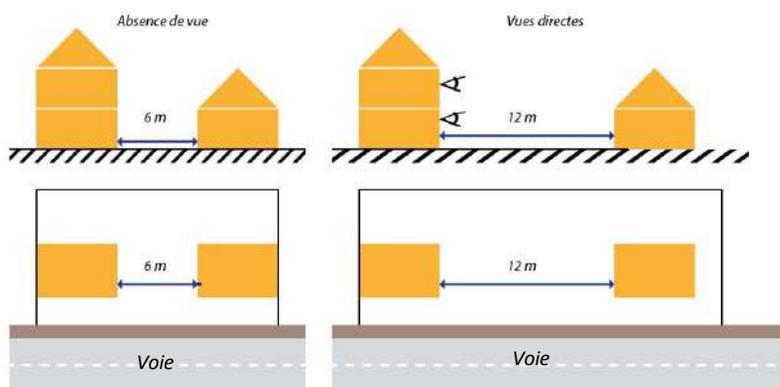
1 / ZONES URBAINES : UR1

3/ L'implantation des constructions sur un même terrain :

Implantation des constructions dans la bande de 50 mètres :

Lorsque deux constructions, implantées sur une même unité foncière, ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point séparant les façades en vis à vis de ces deux constructions doit être au moins égale à :

- **6 mètres** si aucune des constructions en vis-à-vis ne comportent des ouvertures éclairant des pièces principales
- **12 mètres** dès lors qu'une des constructions en vis-à-vis comporte une ou des ouvertures éclairant des pièces principales.



En cas de construction en attique, la distance est mesurée au bord de l'attique.



Implantation des constructions au-delà de la bande de 50 mètres

Lorsque deux constructions, implantées sur une même unité foncière, ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point séparant les façades en vis à vis de ces deux constructions doit être au moins égale à **16 mètres**.

Dans tous les cas (dans et au-delà de la bande de 50 mètres) :

Ces règles s'appliquent également dans le cas de création d'ouvertures, éclairant des pièces principales sur une construction existante. En revanche, elles ne s'appliquent pas aux autorisations ayant pour objet des travaux de réhabilitation, aménagement, modification de façades des constructions existantes.

Ces règles ne s'appliquent pas entre une construction principale et un abri de jardin, d'implantation libre, dont l'emprise est limitée à 8 m² et la hauteur à 3 mètres au point le plus haut ainsi qu'aux piscines couvertes par un ensemble vitré exclusivement dédié à cet usage.

1 / ZONES URBAINES : UR1

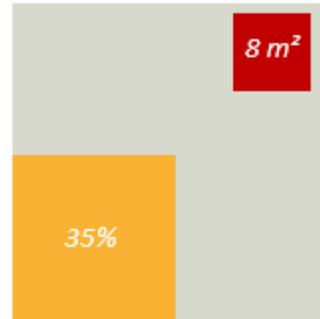
4/ L'emprise au sol maximale des constructions :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **35 %** de la superficie de l'unité foncière.

L'emprise au sol par bâtiment isolé est limitée à 200 m².

L'emprise au sol maximale des abris de jardins, d'implantation libre, est fixée à 8 m² par unité foncière.

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

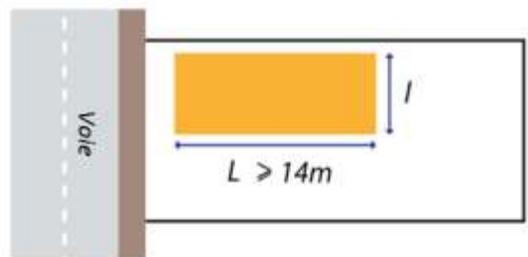


Concernant la forme des constructions :

Si la longueur de la construction est supérieure ou égale à 14 mètres, la largeur de la construction devra alors au moins être égale à la moitié de la longueur (Si $L \geq 14$ mètres, alors $l \geq L/2$).

De plus, pour toutes les constructions principales neuves :

- Le linéaire de chaque façade doit être supérieur à 5 mètres
- Le linéaire de façade aveugle est limité à 14 mètres.



5/ La hauteur des constructions :

Les règles de hauteur sont différentes selon qu'elles se situent :

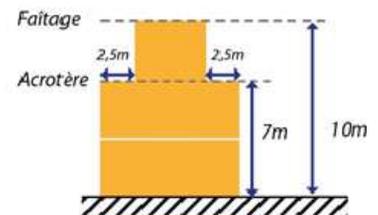
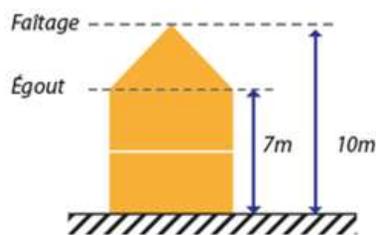
- Dans une bande de 50 mètres à partir de l'alignement
- Au-delà de la bande de 50 mètres à partir de l'alignement.

Dans la bande de 50 mètres :

La hauteur des constructions, ne doit pas excéder R+1+Comble ou R+1+Attique soit :

- **7 mètres** à l'égout du toit ou l'acrotère
- **10 mètres** au faîtage.

Dans la bande des 50 mètres :

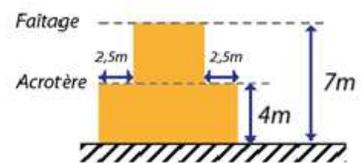
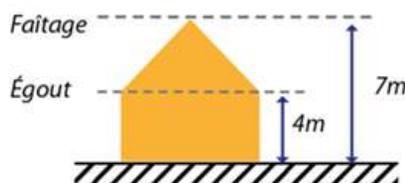


Au-delà de la bande des 50 mètres :

La hauteur des constructions, ne doit pas excéder R+Comble ou R+Attique soit :

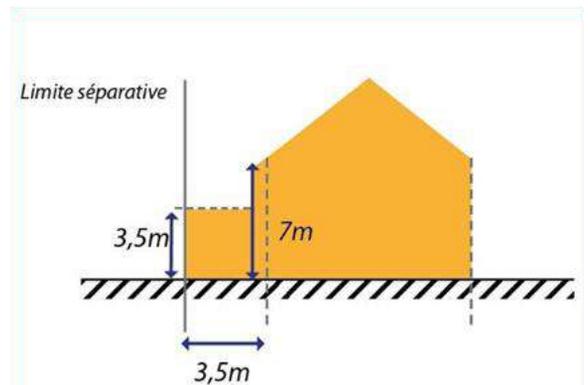
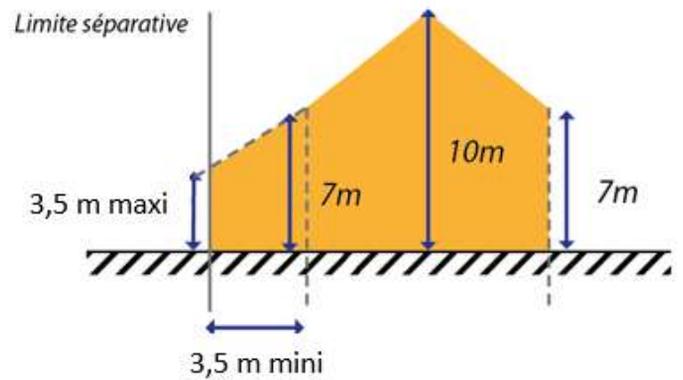
- **4 mètres** à l'égout du toit ou à l'acrotère
- **7 mètres** au faîtage.

Au-delà de la bande des 50 mètres :



1 / ZONES URBAINES : UR1

Pour les constructions implantées en limite séparative latérale, leur hauteur ne doit pas excéder 3,5 mètres de hauteur sur la limite. La partie de construction implantée en limite séparative latérale doit s'inscrire dans le gabarit tel qu'il est présenté sur les schémas ci-contre.



Les abris de jardin, dont l'emprise au sol n'excède pas 8 m² et bénéficiant d'une implantation libre, ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à 3 mètres.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences formelles et/ou techniques.

2. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

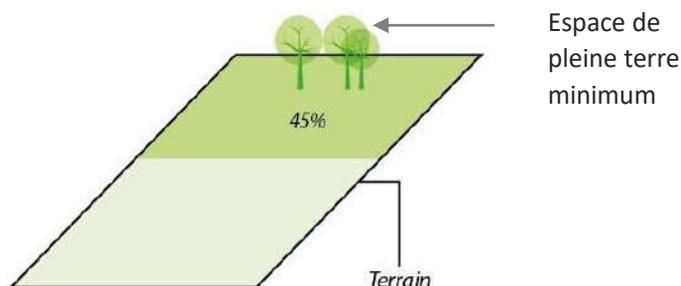
Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des arbres existants. Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés par des arbres de moyen et petit développement sauf si leur quantité ou leur disposition sur le terrain rend impossible leur développement convenable sur la surface règlementaire des espaces de pleine terre.

Il est préconisé la plantation d'arbres à moyen et petit développement (cf. annexe du PLU). Pour 100 m² d'emprise au sol des constructions, il est demandé la plantation d'un arbre de moyen développement.

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes doit être privilégiée au détriment d'espèces végétales potentiellement invasives

Une part de **45 %** minimum de la superficie de l'unité foncière doit être conservée en espace de pleine terre. Ces espaces peuvent comprendre des aires de jeu, de détente et de repos, des circulations piétonnes mais en aucun cas des parkings (y compris parkings type « evergreen » ou similaires), espaces de circulation automobile, dalles ou terrasses et piscines. Ils seront traités en espaces paysagers, aménagés en espaces verts (pelouses, plantations ...) et plantés d'arbres à moyen et petit développement.

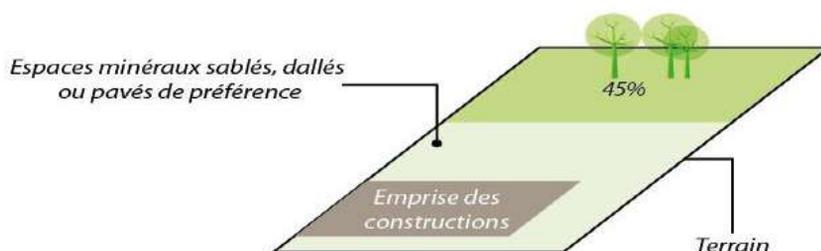
Pour les équipements publics, une part minimum de 20% d'espace de pleine terre doit être conservée et un traitement paysager de qualité doit être recherché.



Pour les espaces libres de toute construction et hors espaces de pleine terre (espaces de circulation, de stationnement...), afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre et de haies basses par tranche de 6 emplacements de parking.

Les projets d'équipements publics devront permettre la plantation d'un arbre de grand développement pour 1 000 m² de l'assiette foncière du projet.



1 / ZONES URBAINES : UR1

Espaces paysagers remarquables :

Des « espaces paysagers remarquables », introduits par l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ont été repérés sur le plan de zonage. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage et notamment les coupes et abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable.

Cependant, au sein de l'espace paysager remarquable « parking » identifié sur le document graphique, l'aménagement d'un parking paysager est autorisé.

3. INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Elles doivent être conçues de manière à être insérées dans leur environnement tout en pouvant revêtir une architecture contemporaine.

Conformément à l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions concernées, par 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, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les règles ci-après ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

1/ Les dispositions générales applicables à toutes les constructions

Les façades :

Les différentes façades doivent présenter une unité d'aspect permettant l'harmonisation avec l'environnement de la construction et, recevoir un traitement de qualité permettant de garantir une bonne tenue dans le temps.

Les façades des bâtiments annexes doivent être en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les murs-pignons, mitoyens ou non, doivent être traités en harmonie avec les façades principales.

Sont interdits, dans le traitement des façades :

- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit : brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing, etc...
- l'emploi de matériaux à caractère provisoire : fibrociment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté, etc...
- La couleur blanche pure pour les enduits.

A l'occasion du ravalement des façades des bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les balcons, les volets, les menuiseries d'origine, devront être, dans la mesure du possible, conservés ou remplacés par des éléments de forme identique.

En cas de percement de porte ou de fenêtre dans un bâtiment ancien, ceux-ci seront, dans la mesure du possible, réalisés suivant le rythme et l'ordonnancement des percements existants.

Les couleurs :

Les enduits extérieurs des murs seront ton pierre ou mortier naturel, éventuellement teintés dans des valeurs claires ou des coloris compatibles avec l'environnement naturel, à l'exclusion du blanc pur. Une seule couleur devra être choisie pour les volets et devra s'insérer dans le tissu urbain existant.

Les constructions annexes :

Les constructions annexes devront être traitées avec soin.

1 / ZONES URBAINES : UR1

Les toitures :

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

Les toitures de type Mansart ne pourront abriter qu'un seul niveau habitable.

Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) qui garantisse une bonne insertion dans le site.

Les toitures à pente doivent être couvertes soit en tuiles, soit en ardoises, soit en zinc ou tout autre matériau ayant le même aspect. En outre, les revêtements des couvertures en bardeau bitumé (shingle) sont admis pour les constructions annexes.

En cas d'extension d'habitat, le matériau d'origine pourra être autorisé sauf s'il s'agit de matériaux peu qualitatifs de type tôle, plastique, fibrociment...

Les ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments tels que cheminées, machineries d'ascenseurs... doivent s'intégrer dans la composition de la toiture.

Les ouvertures sur toiture :

L'éclairage des combles peut être assuré :

- soit par des ouvertures en lucarnes,
- soit par des ouvertures de toitures contenues dans le plan des versants
- soit par des ouvertures en pignon.

Les lucarnes en saillie sont autorisées si elles ne sont pas accolées. La distance entre deux lucarnes doit être au moins équivalente à la largeur de la lucarne. Ces châssis doivent être composés avec les ouvertures en façade et encastrés dans le même plan que la toiture.

Les lucarnes et les châssis de toit doivent être intégrés à la conception architecturale d'ensemble. La multiplication des dimensions et des implantations sur un même pan de toiture est interdite. Ainsi, les lucarnes, et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture. Ils doivent être traités de manière à s'intégrer au volume de la toiture, et reprendre le même matériau de couverture que celui utilisé pour la toiture.

Autres éléments ponctuels :

Les dévoiements des conduits de cheminée

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage. Les cheminées seront traitées avec le même enduit que la construction principale.

La construction ou le rehaussement du ou des conduits à réaliser ne peut pas être laissé en matériau brut (aluminium, acier inox, etc...).

Les souches de cheminées devront être implantées le plus près possible du faitage du toit.

1 / ZONES URBAINES : UR1

Les édicules, coffrets et gaines techniques

Les édicules, coffrets de branchement aux réseaux (électricité, gaz, etc.) gaines et ouvrages techniques doivent être traités en harmonie de matériau ou de couleur avec la construction et être aussi peu visibles que possible. Ils ne doivent pas être implantés sur une façade donnant sur la voie publique. L'accrochage d'installations techniques (climatisation, ventilation, chauffage, VMC, etc.) est interdit en façade sur voie publique et doivent être aussi peu visibles que possible des espaces publics en cas d'implantation en toiture ou pignon. Les coffrets nécessaires aux réseaux seront autorisés à l'alignement s'ils s'intègrent au dispositif de clôture dans le respect des conditions détaillées au présent chapitre.

Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) doivent être réalisées dans le respect de l'environnement, de la qualité esthétique des lieux et dans les conditions les moins dommageables : elles devront être installées obligatoirement en toiture et être dissimulées et invisibles de l'espace public et privé. Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. La pose sur la souche de la cheminée doit être privilégiée. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

Les panneaux solaires 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. La création d'un champ de captage doit être le plus homogène possible en regroupant les panneaux solaires. L'implantation doit être la plus basse et discrète possible, qu'elle soit ou non intégrée au bâti. Elle doit respecter les critères paysagés ou architecturaux. Dans le cas où les panneaux ne sont pas en toiture, on veillera à ce qu'ils ne soient pas visibles du domaine public.

Les coffres de volets roulants

Sont autorisés les coffres de volets roulants installés dans l'épaisseur du linteau. En revanche, les coffres de volets roulants installés en façade sont interdits.

Les descentes d'eaux pluviales

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

Les extensions et modifications des constructions existantes :

L'extension ou la modification d'une construction existante doit être réalisée en conservant le traitement architectural de la construction ancienne, notamment par le choix des matériaux (nature et couleurs), des volumes de la composition et de la forme des ouvertures. Une architecture contemporaine pourra être accordée si elle ne contrevient pas au caractère de la zone.

1 / ZONES URBAINES : UR1

Les locaux commerciaux :

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

- Elles devront respecter la structure de l'immeuble et notamment le rythme des points porteurs à rez-de-chaussée.
- Les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter 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.
- Les couleurs employées devront s'harmoniser avec les matériaux et les couleurs de façade et de son environnement. L'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite.
- 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. Ces rideaux sont de préférence ajourés.

2/ Les clôtures

Les clôtures en bordure des voies ou espaces publics :

La hauteur maximale est limitée à **2 mètres**.

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'un mur plein
- Soit par un mur bahut enduit ou en moellons de pierres locales jointoyées au nu du mur, d'une hauteur n'excédant pas 1/3 de la hauteur totale, surmonté d'une grille ou de lisses à claire-voie. La grille pourra être doublée d'une haie vive constituée d'essences locales variées et entretenue à une hauteur maximale de 2 mètres. Le mur-bahut pourra être ponctuellement plus haut pour permettre l'intégration de coffrets techniques.
- Soit par un grillage doublé ou non d'une haie vive d'essences locales variées et entretenue à une hauteur maximale de 2 mètres

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés sauf impératif technique comme la création ou l'agrandissement d'un accès à la parcelle.

L'utilisation des plaques en béton, parpaings non revêtus, tôles, ... et tout dispositif dangereux (barbelés, etc. ...) est interdite

1 / ZONES URBAINES : UR1

Les clôtures en limites séparatives :

La hauteur maximale est limitée à **2 mètres**.

Tous les types de clôture sont autorisés. Néanmoins, il est recommandé de mettre en œuvre une clôture grillagée doublée d'une haie vive d'essences locales variées et entretenue à une hauteur maximale de 2 mètres. Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés sauf impératif technique. L'utilisation des plaques en béton, de parpaings non revêtus, tôles, et tout dispositif dangereux (barbelés, etc. ...) est interdite.

Les portails et portillons :

Les portails et portillons doivent être de matériau et de teinte assortis à la clôture, de forme simple, en harmonie avec l'environnement urbain.

3/ Les dispositions applicables dans les ensembles urbains patrimoniaux et aux éléments patrimoniaux au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme

Les dispositions applicables aux éléments patrimoniaux au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

Tous travaux de réhabilitation ou d'extension devront être effectués de manière à ne pas dénaturer la construction identifiée :

- L'architecture et la volumétrie de ces constructions anciennes présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors de travaux de ravalement ou de réhabilitation.
- Toute extension de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain en cohérence avec les matériaux utilisés dans la région.
- La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- La réfection de toiture respectera le style de la construction existante.

Toute intervention sur les « bâtiments remarquables » devra, en complément des préconisations du présent règlement, respecter les préconisations définies au sein de l'OAP Patrimoine du présent PLU.

Tous les éléments patrimoniaux identifiés en tant que « habitat rural traditionnel », « habitat bourgeois urbain » ou « maison meulière » par le plan de zonage devront respecter les prescriptions déclinées dans les pages suivantes.

Des éléments du « murs d'enceinte » sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. Ces murs doivent être conservés et restaurés. Leur démolition est interdite.

Des « tourelles » sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. Ces tourelles doivent être conservées et restaurées. Leur démolition est interdite.

L'habitat rural traditionnel

Bâti patrimonial de type habitat rural traditionnel existant repéré au titre du L 151-19 du Code de l'Urbanisme

Sont interdits :

- Toute démolition du bâti patrimonial existant repéré au titre du L 151-19 du Code de l'Urbanisme.
- La surélévation des constructions patrimoniales repérées au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme.

Les constructions ne pourront être ni démolies, ni surélevées. Elles devront être préservées et restaurées conformément à leurs dispositions d'origine.

Sur les **façades** principales et les pignons, est interdite toute pose de revêtement de façade venant masquer les appareils de pierres, les parements en briques, et tous décors d'origine (encadrement de baie, bandeau..).

Dans le cadre d'une **isolation des constructions**, tous décors, toute modénature, devront être restitués (en saillie, en relief...).

Les **extensions des constructions patrimoniales** seront réalisées soit par adossement à la construction existante, soit par l'intermédiaire d'un élément bâti «rotule» articulant le lien entre les deux constructions. Les extensions laisseront lisibles les façades principales : les surfaces de recouvrement seront minimales, et n'auront pour objet que de créer un élément de raccord entre les deux édifices.

Les **volumes nouveaux** devront être lus comme des volumes secondaires du volume d'origine. Ils devront être inférieurs d'un 1/2 étage par rapport au volume patrimonial (hors constructions à RDC seulement). Ils devront présenter une simplicité globale de composition et devront reprendre le rythme des percements de la façade d'origine et les lignes de force de sa composition (hauteur de linteaux, soubassement). Les linteaux devront

être alignés sur ceux des percements existants adaptés à la typologie d'origine.

Les **parements** devront être soit :

- identiques à ceux du bâtiment «mère» (mais enduit lissé autorisé). Dans ce cas, les décors de façades seront repris et prolongés : modénatures, bandeaux, encadrements de baie.
- différents : béton, verre, métal, bardage bois, matériaux composites, etc..., à condition que leur emploi soit dûment justifié dans la logique de composition de la façade.

Percements :

D'une manière générale, les percements seront plus hauts que larges et de forme rectangulaire.

Dans tous les cas, ils devront donner lieu à un traitement de menuiseries adaptées, soulignant un rythme, et non pas de grands aplats verriers.

Le remplacement d'un porche ou d'un portail doit respecter le gabarit, les éléments de modénatures et les matériaux d'origine (souvent en bois). La couleur devra être la même sur tous les éléments de bois peint.

Les soupiraux de cave sont à conserver et valoriser

L'habitat bourgeois urbain

Bâti patrimonial de type habitat bourgeois existant repéré au titre du L 151-19 du Code de l'Urbanisme

Sont interdits :

- Toute démolition du bâti patrimonial existant repéré au titre du L 151-19 du Code de l'Urbanisme.
- La surélévation des constructions patrimoniales repérées au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme.
- Les extensions en façade principale sur rue.
- L'implantation de volume adjacent de type véranda sur la façade principale donnant sur le domaine public.

Les constructions ne pourront être ni démolies, ni surélevées. Elles devront être préservées et restaurées conformément à leurs dispositions d'origine.

Sur les **façades** principales et les pignons, est interdite toute pose de revêtement de façade venant masquer les appareils de pierres, les parements en briques, et tous décors d'origine (encadrement de baie, bandeau...).

Les **garde-corps** et **barres d'appui** en ferronnerie ouvragée doivent être préservés, restaurés et doivent conserver leur couleur d'origine.

Si le bâti comporte un **balcon en façade ou au-dessus de la porte**, celui-ci doit-être conservé. En cas de remplacement du/des balcon(s), le matériau utilisé doit être le même que le matériau d'origine (souvent fer forgé ou fonte).

Dans le cadre d'une **isolation** des constructions, tous décors, toute modénature tous décors, toute modénature devront être restitués (en saillie, en relief...).

Les **extensions des constructions patrimoniales** seront réalisées soit par adossement à la construction existante, soit par l'intermédiaire d'un élément bâti « rotule » articulant le lien entre les deux constructions. Les extensions laisseront lisibles les façades principales : les surfaces de recouvrement seront minimales, et n'auront pour objet que de créer un élément de raccord entre les deux édifices.



Les **volumes nouveaux** devront être lus comme des volumes secondaires du volume d'origine. Ils devront être inférieurs d'un 1/2 étage par rapport au volume patrimonial (hors constructions à RDC seulement).

Ils devront présenter une simplicité globale de composition et devront reprendre le rythme des percements de la façade d'origine et les lignes de force de sa composition (hauteur de linteaux, soubassement). Les linteaux devront être alignés sur ceux des percements existants adaptés à la typologie d'origine.

Percements :

D'une manière générale, les percements seront plus hauts que larges et de forme rectangulaire. Toutefois, en référence au traitement de certaines baies de l'architecture 1920-1940, pourront être mis en place sur les parties en « pignon », à R+1, des percements de proportion rectangulaire L>H, centrés sur la façade.

Dans tous les cas, ils devront donner lieu à un traitement de menuiseries adaptées, soulignant un rythme, et non pas de grands aplats verriers.

Lors d'un remplacement de volets, ceux-ci doivent être persiennés. Ils peuvent être pleins sur la moitié, voire les deux-tiers du volet en rez-de-chaussée.

Les soupiraux de cave sont à conserver et valoriser.

Les maisons meulières

Les maisons meulières existantes repérées au titre du L 151-19 du Code de l'Urbanisme

Sont interdits :

- Toute démolition du bâti patrimonial existant repéré au titre du L 151-19 du Code de l'Urbanisme.
- La surélévation des constructions patrimoniales repérées au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme.
- Les extensions en façade principale sur rue.
- L'implantation de volume adjacent de type véranda sur la façade principale donnant sur le domaine public.

Les constructions ne pourront être ni démolies, ni surélevées. Elles devront être préservées et restaurées conformément à leurs dispositions d'origine.

Sur les **façades** principales et les pignons, est interdite toute pose de revêtement de façade venant masquer les appareils de pierres, les parements en briques, et tous décors d'origine (encadrement de baie, bandeau...).

L'**isolation** par l'extérieur des constructions est interdite afin de préserver tous les décors, toutes les modénatures.

Les balustrades et balcons doivent être préservés et doivent conserver leur couleur et matériau d'origine (généralement bois ou fer).

Les **extensions** des constructions patrimoniales seront réalisées soit par adossement à la construction existante, soit par l'intermédiaire d'un élément bâti « rotule » articulant le lien entre les deux constructions. Les extensions laisseront lisibles les façades principales : les surfaces de recouvrement seront minimales, et n'auront pour objet que de créer un élément de raccord entre les deux édifices.

Les volumes nouveaux devront être lus comme des volumes secondaires du volume d'origine.

Ils devront reprendre le rythme des percements de la façade d'origine et les lignes de force de sa composition (hauteur de linteaux, soubassement).

Les **parements** devront être soit :

- identiques à ceux du bâtiment « mère » (mais enduit lissé autorisé). Dans ce cas, les décors de façades seront repris et prolongés : modénatures, bandeaux, encadrements de baie.
- différents : béton, verre, métal, bardage bois, matériaux composites, etc..., à condition que leur emploi soit dûment justifié dans la logique de composition de la façade.



4/ Les dispositions applicables dans les ensembles urbains patrimoniaux, pour les éléments non repérés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme

FICHE PATRIMOINE

L'habitat rural traditionnel

Bâti patrimonial de type habitat rural traditionnel existant non repéré au titre du L 151-19 du Code de l'Urbanisme

Les constructions devront se développer en vue de s'organiser au mieux dans le paysage dans lequel elles se situent. Toute construction faisant référence à un style de type rural traditionnel devra respecter les règles de composition, de proportion et de décor de ce style.

La surélévation devra s'inscrire dans un projet architectural cohérent et de qualité. Dans tous les cas il sera recherché :

- une cohérence de composition avec le volume principal,
- la réalisation d'un calepinage qui soit cohérent avec la façade concernée.

Les **extensions** devront présenter une simplicité globale de composition et devront reprendre le rythme des percements de la façade d'origine et les lignes de force de sa composition (hauteur de linteaux, soubassement). Les linteaux devront être alignés sur ceux des percements existants adaptés à la typologie d'origine.

La hauteur d'une extension ne pourra être supérieure à celle du bâtiment faisant l'objet de l'extension.

Les couronnements des extensions devront reprendre les caractéristiques de la toiture du bâtiment qu'elles prolongent.

Les **parements** devront être soit :

- identiques à ceux du bâtiment « mère » (mais enduit lissé autorisé). Dans ce cas, les décors de façades seront repris et prolongés : modénatures, bandeaux, encadrements de baie.
- différents : béton, verre, métal, bardage bois, matériaux composites, etc..., à condition que leur emploi soit dûment justifié dans la logique de composition de la façade.

Percements :

D'une manière générale, les percements seront plus hauts que larges et de forme rectangulaire.

Toutefois, en référence au traitement de certaines baies de l'architecture 1920-1940, pourront être mis en place sur les parties en « pignon », à R+1, des percements de proportion rectangulaire L>H, centrés sur la façade.

Dans tous les cas, ils devront donner lieu à un traitement de menuiseries adaptées, soulignant un rythme, et non pas de grands aplats verriers.



L'habitat bourgeois urbain

Bâti de type habitat bourgeois urbain existant non repéré au titre du L 151-19 du Code de l'Urbanisme

Les constructions devront se développer en vue de s'organiser au mieux dans le paysage dans lequel elles se situent. Toute construction faisant référence à un style d'habitat bourgeois urbain devra respecter les règles de composition, de proportion et de décor de ce style.

La **surélévation** devra s'inscrire dans un projet architectural cohérent et de qualité. Dans tous les cas il sera recherché :

- une cohérence de composition avec le volume principal,
- la réalisation d'un calepinage qui soit cohérent avec la façade concernée.

Les **extensions** devront présenter une simplicité globale de composition et devront reprendre le rythme des percements de la façade d'origine et les lignes de force de sa composition (hauteur de linteaux, soubassement). Les linteaux devront être alignés sur ceux des percements existants adaptés à la typologie d'origine.

La hauteur d'une extension ne pourra être supérieure à celle du bâtiment faisant l'objet de l'extension.

Les couronnements des extensions devront reprendre les caractéristiques de la toiture du bâtiment qu'elles prolongent.

Les **parements** devront être soit :

- identiques à ceux du bâtiment «mère» (mais enduit lissé autorisé). Dans ce cas, les décors de façades seront repris et prolongés : modénatures, bandeaux, encadrements de baie.
- différents : béton, verre, métal, bardage bois, matériaux composites, etc..., à condition que leur emploi soit dûment justifié dans la logique de composition de la façade.

Percements :

D'une manière générale, les percements seront plus hauts que larges et de forme rectangulaire.

Dans tous les cas, ils devront donner lieu à un traitement de menuiseries adaptées, soulignant un rythme, et non pas de grands aplats verriers.

Lors d'un remplacement de volets, ceux-ci doivent être persiennés. Ils peuvent être pleins sur la moitié, voire les deux-tiers du volet en rez-de-chaussée.

Les soupiraux de cave sont à conserver et valoriser.



Angle des rues du Général de Gaulle et d'Argenteuil



44 rue du Général de Gaulle

Les maisons meulières

Les maisons meulières existantes non repérées au titre du L 151-19 du Code de l'Urbanisme

Toute construction faisant référence au style des maisons meulières devra respecter les règles de composition, de proportion et de décor de ce style.

La **surélévation** devra s'inscrire dans un projet architectural cohérent et de qualité. Dans tous les cas il sera recherché :

- une cohérence de composition avec le volume principal,
- la réalisation d'un calepinage qui soit cohérent avec la façade concernée.

Les **extensions** devront reprendre le rythme des percements de la façade d'origine et les lignes de force de sa composition (hauteur de linteaux, soubassement).

La hauteur d'une extension ne pourra être supérieure à celle du bâtiment faisant l'objet de l'extension.

Les **couronnements** des extensions devront :

- soit reprendre les caractéristiques de la toiture du bâtiment qu'elles prolongent
- soit mettre en œuvre un traitement en terrasse exclusivement, à la condition que la longueur de façade de l'extension représente moins de la moitié de la longueur de façade du bâtiment d'origine.

Les **parements** devront être soit :

- identiques à ceux du bâtiment «mère» (mais enduit lissé autorisé). Dans ce cas, les décors de façades seront repris et prolongés : modénatures, bandeaux, encadrements de baie.
- différents : béton, verre, métal, bardage bois, matériaux composites, etc..., à condition que leur emploi soit dûment justifié dans la logique de composition de la façade.

Percements :

D'une manière générale, les percements seront plus hauts que larges et de forme rectangulaire.

Toutefois, en référence au traitement de certaines baies de l'architecture 1920-1940, pourront être mis en place sur les parties en « pignon », à R+1, des percements de proportion rectangulaire L>H, centrés sur la façade.

Dans tous les cas, ils devront donner lieu à un traitement de menuiseries adaptées, soulignant un rythme, et non pas de grands aplats verriers.

Les clôtures des terrains comportant des maisons meulières

Au-delà de la qualité architecturale de la maison, le jardin et les clôtures font partie intégrante de l'identité paysagère et urbaine qui est à préserver au maximum pour les maisons meulières. Il convient donc de conserver et restaurer les clôtures d'origine et le cas échéant de les reconstruire à l'identique.

- Tout aménagement rendant immédiatement ou à terme la clôture opaque est interdit (maçonnerie, canisses naturelles ou artificielles, pare-vues plastiques, haies de thuyas...).
- Les clôtures seront constituées d'une grille. Un soubassement d'une hauteur maximale de 0,80 m au-dessus de la surface de nivellement du trottoir est autorisé.
- Le grillage peut éventuellement être doublé d'une haie vive à sa hauteur et plantée à 0,50 m en retrait.
- Les poteaux et piles seront réduits au minimum nécessaire à la bonne tenue de l'ouvrage. Les poteaux métalliques ou en béton préfabriqué seront préférés aux éléments maçonnés.

1 / ZONES URBAINES : UR1

CHAPITRE 3 / ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1. *DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES*

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.

Il peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

Le nombre et la largeur des accès doivent être adaptés aux conditions d'une desserte satisfaisante de la construction et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

La largeur des voies d'accès ou de l'accès doit être au minimum de :

- Pour les accès desservant moins de 4 logements : 3,50 mètres
- Pour les accès desservant quatre logements ou plus :
 - 8 mètres
 - 5 mètres si la voie est en sens unique.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

De plus, lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies, l'accès sur une ou des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les circulations douces à protéger :

Le document graphique repère des sentes et chemins existants à protéger ou en projet au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme. Ces circulations douces doivent conserver leurs caractéristiques permettant la circulation et les déplacements des piétons. Leur continuité doit être assurée.

1 / ZONES URBAINES : UR1

2. STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction nouvelle, d'extension, de création de logements supplémentaires ou de transformation et de changement de destination de construction existante, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions selon les normes définies ci-dessous. Le nombre total d'aires de stationnement en cas de décimale, est arrondi au chiffre entier supérieur.

Conformément à l'article L. 151-33 du Code de l'urbanisme, en cas d'impossibilité technique ou pour des motifs d'ordre architectural ou urbanistique (conservation du tissu urbain d'un îlot ; respect de plantations ou d'espaces verts), le pétitionnaire, dans un rayon de 300m, peut être autorisé à :

- aménager ou réaliser des aires de stationnement,
- obtenir une concession, pour une durée de 15 ans minimum, dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation
- acquérir des places de stationnement ou obtenir une concession, pour une durée de 15 ans minimum, dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

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

1/ Normes à respecter :

Les places de stationnement doivent présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les normes suivantes :

- une largeur d'au moins 2,50 mètres,
- une longueur au moins égale à 5 mètres,
- un dégagement d'au moins 5,50 mètres.

1 / ZONES URBAINES : UR1

2/ Nombre de places à réaliser pour les véhicules motorisés :

Destinations	Sous-destinations	Nombre de places minimum exigé (Toute tranche entamée est due)
HABITATION	Logement	<ul style="list-style-type: none"> - T1 et studio : 1 place par logement - T2 : 1.5 places par logement - T3 et + : 2 places par logement <p>Les calculs du nombre de place seront arrondis à l'entier supérieur.</p> <p>1 place par logement locatif social hors périmètre de 500m autour des gares.</p> <p>0,5 place par logement locatif social dans le périmètre de 500 m autour des gares d'Herblay-sur-Seine et Montigny-Beauchamp.</p> <p>1 place par logement privé dans le périmètre de 500 m autour des gares d'Herblay-sur-Seine et de Montigny-Beauchamp</p> <p>La réalisation de places commandées est interdite pour les constructions qui comportent 3 logements ou plus.</p>
	Hébergement	<p><u>Résidence personnes âgées :</u></p> <p>1 place pour 70 m² de surface de plancher <u>Autres :</u></p> <p>1 place pour 35 m² de surface de plancher</p>
COMMERCES, ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	1 place pour 30 m ² de surface de plancher
	Restauration	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels, autres hébergements touristiques	1 place de stationnement par chambre
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	<p>1 place maximum par tranche de 45 m² de surface de plancher dans le périmètre de 500 m autour des gares d'Herblay-sur-Seine et Montigny-Beauchamp.</p> <p>1 place minimum par tranche de 55 m² de surface de plancher au-delà du périmètre de 500 m autour des gares d'Herblay-sur-Seine et de Montigny-Beauchamp.</p>
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Non réglementé
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	<p><u>Enseignement 1^{er} et 2nd degré :</u></p> <p>3 places par classe</p> <p><u>Enseignement supérieur :</u></p> <p>4 places pour 100 m² de surface de plancher</p> <p><u>Etablissement de santé :</u></p> <p>1 place pour 3 lits avec minimum une place par chambre</p> <p><u>Action sociale :</u></p> <p>1 place pour 45 m² de surface de plancher</p>
	Salles d'art et de spectacles	1 place pour 45 m ² de surface de plancher
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Bureau	<p>1 place maximum par tranche de 45 m² de surface de plancher dans le périmètre de 500 m autour des gares d'Herblay-sur-Seine et Montigny-Beauchamp.</p> <p>1 place minimum par tranche de 55 m² de surface de plancher au-delà du périmètre de 500 m autour des gares d'Herblay-sur-Seine et de Montigny-Beauchamp.</p>

1 / ZONES URBAINES : UR1

3/ Le stationnement vélos

Pour les constructions à destination d'habitation comprenant au moins 2 logements, la superficie minimale consacrée au stationnement des vélos est :

- *a minima* de 0,75 m² pour les logements d'une ou de deux pièces,
- *a minima* de 1,5 m² pour les logements de plus de deux pièces.

La superficie minimale totale consacrée au stationnement des vélos est de 10 m².

Pour les constructions à destination d'hébergement, d'artisanat et de commerce de détail et, de restauration, la superficie minimale consacrée au stationnement des vélos est de 1,5 m² pour 300 m² de surface de plancher, avec une surface minimale de 10 m². Au-delà de 500 m² de surface de plancher, il doit être réalisé un minimum d'une place pour 10 employés.

Pour les constructions à destination d'activités de service et, d'hôtels, autres hébergements touristiques, la superficie minimale consacrée au stationnement des vélos est de 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher, avec une surface minimale de 10 m².

Pour les constructions à destination de bureaux, *a minima* 1,5 m² doit être consacré au stationnement des vélos par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage d'équipements publics et d'intérêt collectif, il doit être réalisé un minimum d'une place pour 10 employés.

Pour les établissements scolaires, il doit être réalisé *a minima* une place pour 8 élèves.

Tous les bâtiments neufs industriels, équipements de service public et ensemble commerciaux doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

4/ Stationnement les véhicules électriques :

Les règles suivantes ont été édictées en vertu de plusieurs textes réglementaires :

- *Le décret n°2016-968 du 13 juillet 2016 relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables et aux infrastructures permettant le stationnement des vélos lors de la construction de bâtiments neufs ;*
- *L'arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation).*

Pour les logements :

Pour les parkings d'une capacité inférieure ou égale à 40 places, au moins 50% des places doivent pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable (75% pour les parkings de plus de 40 places).

Pour les activités et équipements :

Pour les parkings d'une capacité inférieure ou égale à 40 places, au moins 10% des places doivent pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable (20% pour les parkings de plus de 40 places).

Pour les ensembles commerciaux :

Pour les parkings d'une capacité inférieure ou égale à 40 places, au moins 5% des places doivent pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable (10% pour les parkings de plus de 40 places).

3. *DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ASSAINISSEMENT, ET PAR LES RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES*

1/ Les réseaux d'eau et d'assainissement

Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction d'habitation ou toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Assainissement

Les constructions devront se conformer au règlement du service d'assainissement en vigueur, annexé au PLU. Ce service est de la compétence de la Communauté d'agglomération du Val Parisis, chargé de la gestion, de la collecte et du transport des eaux usées et pluviales.

- **eaux usées :**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » est soumise à autorisation de déversement avant tout raccordement dans le réseau public.

Les eaux issues des parkings de plus de 5 places souterraines ou couvertes doivent subir un traitement de débouage-déshuilage avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales. Les constructions nouvelles devront avoir une sortie indépendante pour les eaux usées et les eaux pluviales.

Toutefois, en l'absence de réseau et uniquement dans ce cas, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est autorisé. Les installations seront conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif dès sa réalisation.

- **eaux pluviales :**

Pour tout déversement d'eaux pluviales dans le réseau collectif, le raccordement doit faire l'objet d'une demande préalable auprès de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.

Les techniques de gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que l'infiltration ou la réutilisation pour des usages domestiques, et tout particulièrement les dispositifs de gestion à ciel ouvert, seront privilégiés. Le ruissellement ne peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales qu'en cas d'impossibilité avérée d'infiltrer sur la parcelle et après avoir été mis en œuvre des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux afin de limiter au maximum le rejet dans le réseau (débit de fuite limité à 2l/s/ha).

Dans les secteurs de risque d'affaissement des sols (gypse, carrières souterraines) repérés au document graphique du règlement, l'infiltration des eaux pluviales est interdite.

Le zonage d'eau pluviale, annexé au PLU, définit les zones où l'infiltration est impossible et les secteurs où une étude doit être réalisée pour savoir si l'infiltration est possible.

Dans le cas où le rejet des eaux pluviales dans le réseau public serait envisagé, des ouvrages de régulation devront être réalisés, ils seront dimensionnés de façon à limiter le débit de fuite à :

- 2l/s/ha pour les parcelles d'une surface supérieure ou égale à 1 ha ;
- 2l/s par parcelle pour les parcelles au-dessous de 1 ha.

et conçus de manière à garantir la qualité des eaux rejetées.

1 / ZONES URBAINES : UR1

2/ Les autres réseaux

Réseaux de distribution d'énergie électrique et de télécommunication

Les réseaux de distribution d'énergie électrique et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain, à chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Toute nouvelle construction devra prévoir les fourreaux permettant un raccordement au réseau très haut débit.

Les opérations de logements comprenant au moins cinq logements doivent privilégier les antennes collectives ou autre moyen de réception par rapport aux antennes individuelles.

Les déchets

L'élimination des déchets ménagers et assimilés, des encombrants et des déchets verts est assurée par le gestionnaire de collecte.

Déchets ménagers et déchets assimilés

Pour les opérations de logements comprenant au moins cinq logements ou les activités économiques, la solution de collecte devra être réalisée et validée avec le gestionnaire de la collecte :

- Les occupations et utilisation du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte sélective en conteneurs normalisés dans les meilleures conditions possibles techniques et d'hygiène en vigueur. Les aménagements doivent être réalisés sur le domaine privé (locaux à l'intérieur des immeubles ou aires et abris de stockage). Les zones de présentation des conteneurs doivent recevoir un aménagement paysager et être localisés sur le domaine privé accessible depuis le domaine public.

Ou

- Les occupations et utilisations du sol doivent apporter une solution pérenne de collecte des déchets sur le domaine privé, collectable depuis le domaine public (borne d'apport volontaire réalisée sur le domaine privé accessible depuis le domaine public, par exemple).

Encombrants

Pour les opérations d'au moins cinq logements, les occupations et utilisations du sol doivent prévoir un local de stockage des encombrants réalisé à l'intérieur des bâtiments. Une plate-forme de présentation devra être réalisé sur le domaine privé accessible depuis le domaine public.

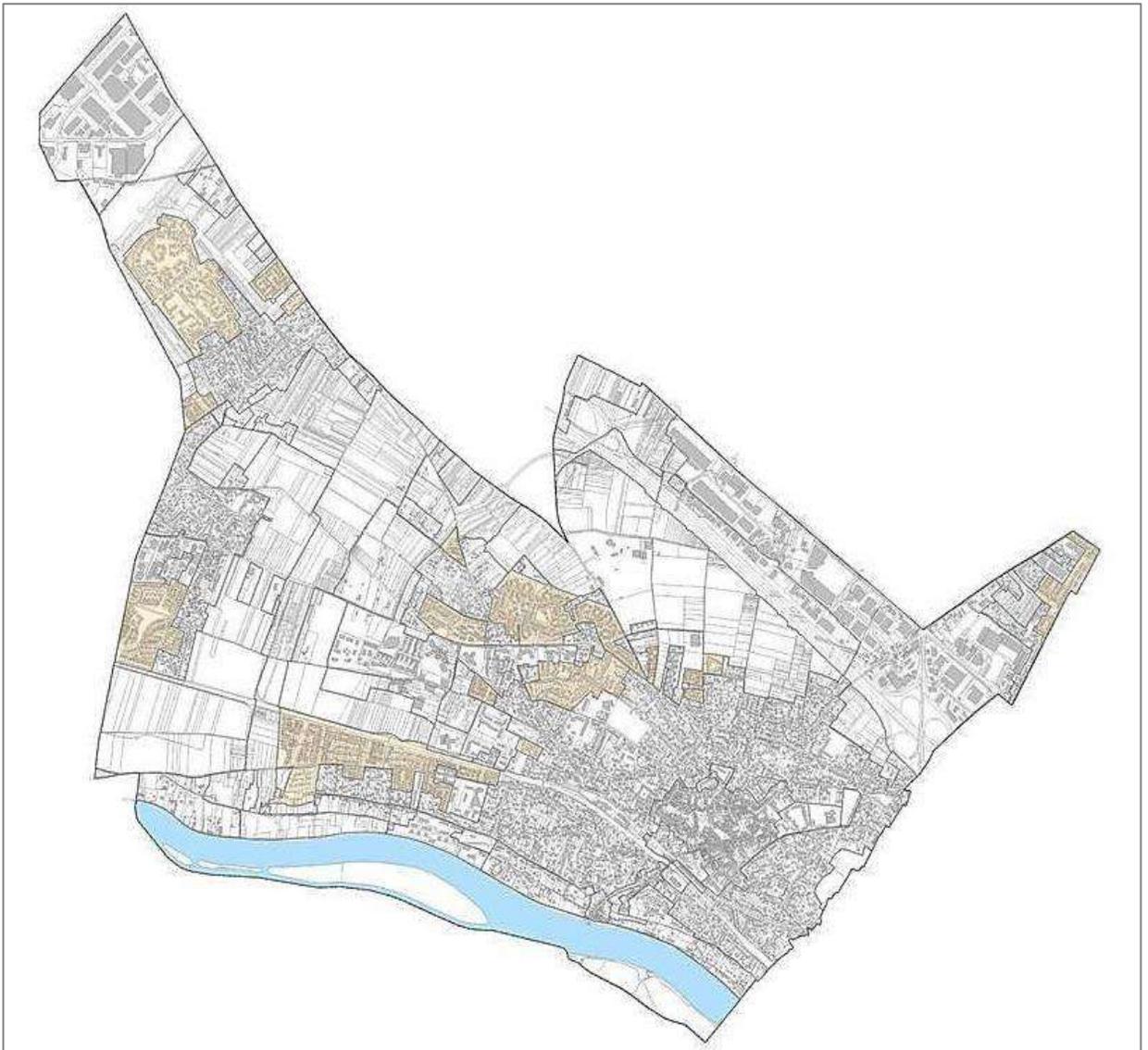
PRÉSENTATION

La zone UR2 s'est formée principalement à l'Ouest du centre-ville et de sa couronne ; elle correspond à l'ensemble des quartiers d'habitat pavillonnaire réalisés sous forme d'opérations groupées ou d'opération d'ensemble.

Si les secteurs pavillonnaires sont dominants, la zone recèle également quelques ensembles d'habitat collectif, des équipements scolaires et sportifs.

Les objectifs recherchés sont la préservation des qualités résidentielle actuelles. La forme urbaine actuelle des quartiers doit être maintenue les évolutions sont limitées dans le respect des dispositions prévues par le règlement. De nouvelles constructions sont toutefois permises.

La zone est concernée par les OAP « Trame verte et bleue » et « Mobilités ».



1 / ZONES URBAINES : UR2

CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations / sous destinations		
Habitation	<i>Logement</i>	Autorisé sous conditions
	<i>Hébergement</i>	Interdit
Commerce et activités de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	Autorisé sous conditions
	<i>Restauration</i>	Interdit
	<i>Commerce de gros</i>	Interdit
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	Autorisé sous conditions
	<i>Hôtels, autres hébergements touristiques</i>	Interdit
	<i>Cinéma</i>	Interdit
	Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	<i>Industrie</i>
<i>Entrepôt</i>		Interdit
<i>Bureau</i>		Autorisé sous conditions
<i>Centre de congrès et d'exposition</i>		Interdit
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés</i>	Autorisé
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations pub.</i>	Autorisé
	<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action soc.</i>	Autorisé
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>	Autorisé
	<i>Equipements sportifs</i>	Autorisé
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	Autorisé
Exploitations agricoles et forestières	<i>Exploitation agricole</i>	Interdit
	<i>Exploitation forestière</i>	Interdit

Autorisé
 Autorisé sous conditions
 Interdit

Par ailleurs, sont également interdits :

- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles, déchets ;
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone ;
- Les aménagements de terrains de camping et les caravanes, selon les dispositions du Code de l'Urbanisme.

La zone UR2 est soumise en partie à l'aléa d'effondrement de cavités souterraines tel qu'identifié sur la carte en annexe du PLU. Sont autorisés les nouveaux projets dans cette zone sous réserve qu'ils respectent les prescriptions du PPRN.

1 / ZONES URBAINES : UR2

Sont autorisées sous conditions :

- Les constructions à destination de logement, à condition d'être constituées par des extensions des constructions existantes et de respecter les règles d'emprise au sol de la présente zone. Cette extension peut être réalisée en une ou plusieurs fois ;
- les abris de jardin, à condition de ne pas dépasser 8 m² d'emprise au sol et 3 mètres de hauteur. Un seul abri de jardin postérieur à la date d'approbation du présent règlement (26/09/2019) est accepté par unité foncière ou par lot de copropriété le cas échéant;
- Les constructions nouvelles à destination de logement, aux conditions cumulatives suivantes :
 - ✓ être réalisées sur des terrains non bâtis ou dont une construction d'une emprise au sol maximale de 20 m² à la date d'approbation du présent règlement (26/09/2019), sous condition que celle-ci soit démolie,
 - ✓ respecter le gabarit et l'architecture des terrains avoisinants dans lesquels la construction s'insère.
- Les constructions à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à condition que la surface de plancher affectée à cet usage n'excède pas 150 m²;
- Les constructions à destination d'artisanat et commerces de détail, à condition que la surface de plancher affectée à cet usage n'excède pas 150 m² ;
- les constructions à destination de bureau, à condition que la surface de plancher affectée à cet usage n'excède pas 150 m².

1 / ZONES URBAINES : UR2

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ L'implantation des constructions par rapport à la voie :

Pour les extensions des constructions existantes, les travaux ne doivent pas modifier l'implantation existante à la date d'approbation du présent règlement (26/09/2019) par rapport à la voie desservant la propriété.

Toutefois, sont autorisés :

- les aménagements consistant à la fermeture d'espaces couverts existants tels fermeture des porches d'entrée ou de loggias, de balcons....
- le comblement des décrochements de façade non couverts dans le prolongement de la façade principale sur rue.

Pour les constructions nouvelles, le recul par rapport à la voie devra respecter le recul des constructions voisines dans la même zone (UR2).

Les piscines et les bassins en eau doivent respecter une marge de retrait telle que leur bassin et les aménagements type margelles périphériques entourant le bassin soient situés à une distance au moins égale à 2,5 mètres de l'alignement.

L'isolation par l'extérieur est également possible dans la mesure où celle-ci n'excède pas 25 cm d'épaisseur. En cas de débord sur le domaine public, l'isolation par l'extérieur ne pourra être possible que sous réserve de l'autorisation préalable du gestionnaire du domaine public.

L'implantation des constructions par rapport à la voie n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris.

1 / ZONES URBAINES : UR2

2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

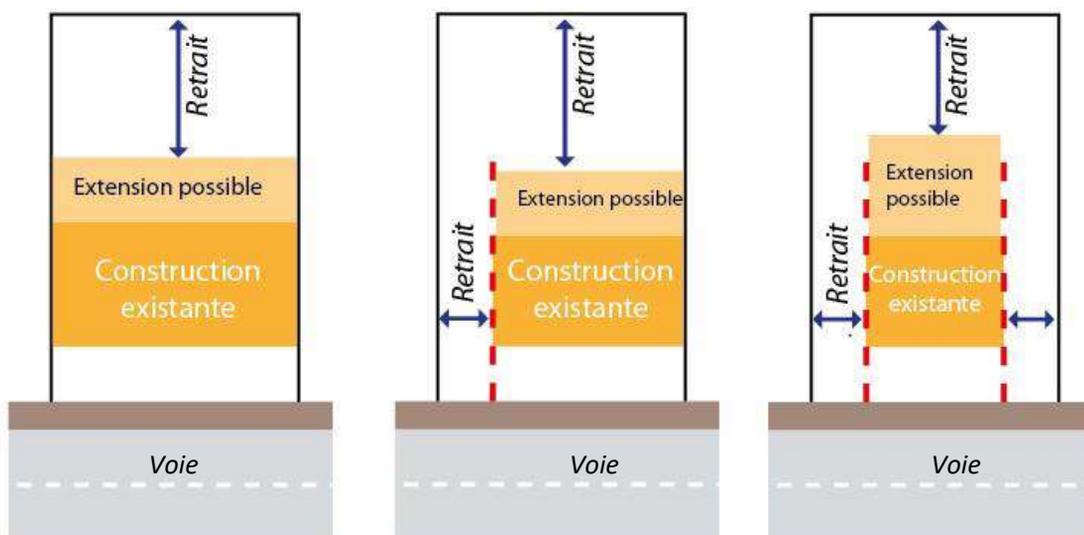
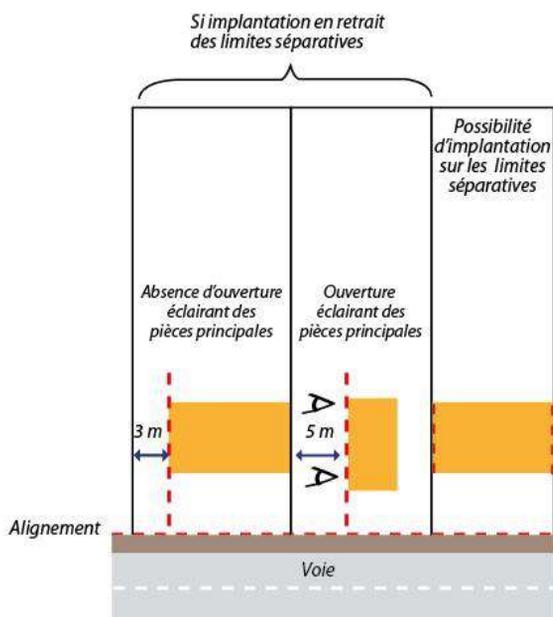
Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait dans la continuité de la construction existante et conformément aux schémas ci-dessous.

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

En cas d'implantation sur une limite séparative latérale, la hauteur de la construction ne doit pas excéder 3,5 m sur la limite.

En cas d'implantation en retrait, la règle minimum de retrait est la suivante :

- Une distance minimum de **5 mètres**, lorsque la partie de construction comporte une ou des ouvertures éclairant des pièces principales en vis-à-vis de la limite.
- Une distance minimum de **3 mètres**, lorsque la partie de construction ne comporte pas d'ouvertures éclairant des pièces principales en vis-à-vis de la limite.



1 / ZONES URBAINES : UR2

Un seul abri de jardin limité à 8 m² d'emprise au sol par unité foncière et dont la hauteur est limitée à 3 mètres au point le plus haut peut être implanté de manière libre.

Les piscines et les bassins en eau doivent respecter une marge de retrait telle que leur bassin et les aménagements type margelles périphériques entourant le bassin soient situés à une distance au moins égale à 2,5 mètres des limites latérales et du fond de parcelle.

Les serres devront s'implanter à une distance au moins égale à 2,5 mètres des limites latérales et du fond de parcelle.

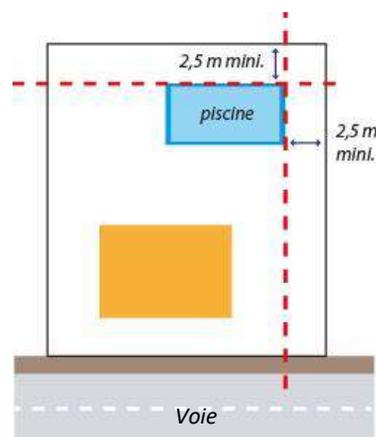
Les installations de type abris légers (pergolas, tonnelles, carports, etc.) peuvent s'implanter dans la marge de retrait par rapport aux limites séparatives. Ils ne pourront en aucun cas faire l'objet d'une fermeture totale ou partielle.

Sont admis, dans la marge de retrait imposée, les travaux de réhabilitation, aménagement, modification de façades des constructions existantes, hormis la création d'ouvertures générant des vues directes sur des pièces principales.

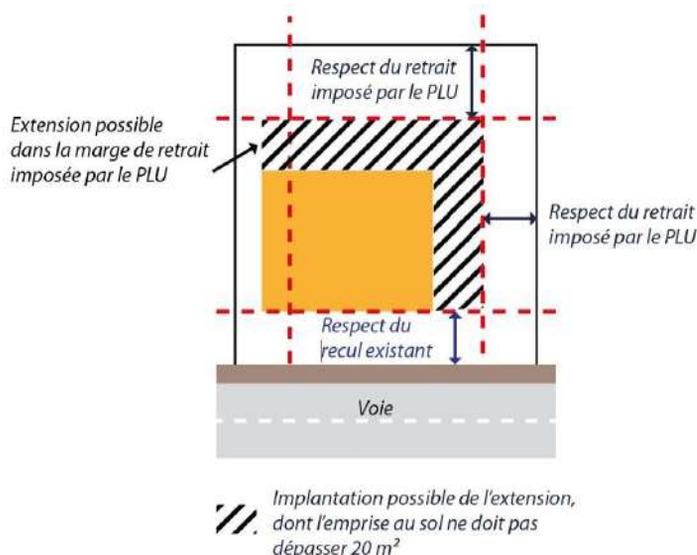
L'isolation par l'extérieur est également possible dans la mesure où celle-ci n'excède pas 25 cm d'épaisseur. En cas de débord sur le domaine public, l'isolation par l'extérieur ne pourra être possible que sous réserve de l'autorisation préalable du gestionnaire du domaine public.

Exception utilisable une seule fois (pour les parties de bâtiments existants mal implantés au regard des dispositions du présent règlement) :

En cas d'extension d'une construction existante édifiée dans la marge de retrait imposée, l'extension pourra être réalisée à l'intérieur de cette marge, en prolongement de la construction existante en longueur (ou en largeur) à condition qu'elle ne réduise pas la marge de retrait existante. L'extension en longueur (ou en largeur) ne pourra pas dépasser 5 mètres de linéaire.



1 / ZONES URBAINES : UR2



Règle particulière pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :

Les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent être implantés sur une ou sur les limites séparatives, sans restriction de hauteur, ou en retrait.

3/ L'implantation des constructions sur un même terrain :

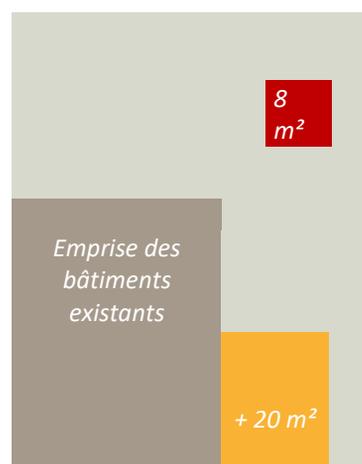
Non réglementé.

4/ L'emprise au sol maximale des constructions :

Pour les extensions des constructions existantes, l'emprise au sol maximale est fixée à l'emprise bâtie existante à la date d'approbation du présent règlement (26/09/2019), augmentée de 5% de la superficie du terrain, dans la limite de 35 m². Par ailleurs, un minimum de 20 m² est autorisé quel que soit la superficie du terrain.

Dans le cas d'une copropriété :

L'emprise au sol maximale est fixée à l'emprise bâtie existante à la date d'approbation du présent règlement (26/09/2019) par lot de copropriété, augmentée de 5% de la superficie du lot de copropriété, dans la limite de 35 m². Par ailleurs, un minimum de 20 m² est autorisé quel que soit la superficie du terrain.



1 / ZONES URBAINES : UR2

Dans le cas d'un lot de copropriété comportant plusieurs bâtiments, une extension de 20 m² est applicable par bâtiment.

Quand il existe plusieurs logements en rez-de-chaussée, il est autorisé une extension de 20 m² maximum par logement en rez-de-chaussée.

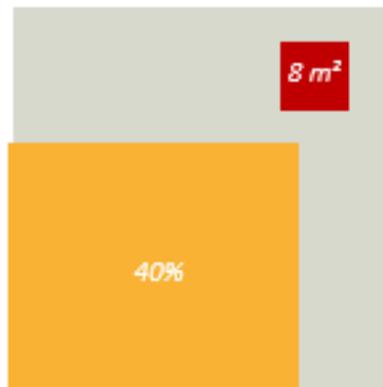
Pour les constructions nouvelles, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie de l'unité foncière.

En complément de l'emprise au sol autorisée pour les constructions principales, l'emprise au sol maximale des abris de jardin est fixée à 8 m² par unité foncière ou par lot de copropriété le cas échéant. Un seul abri de jardin postérieur à la date d'approbation du présent règlement (26/09/2019) est accepté.

Dans le cas d'un lot de copropriété comportant plusieurs bâtiments, un abri de jardin pourra être réalisé par bâtiment.

Quand il existe plusieurs logements en rez-de-chaussée, il est autorisé un abri de jardin par logement en rez-de-chaussée.

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



5/ La hauteur des constructions :

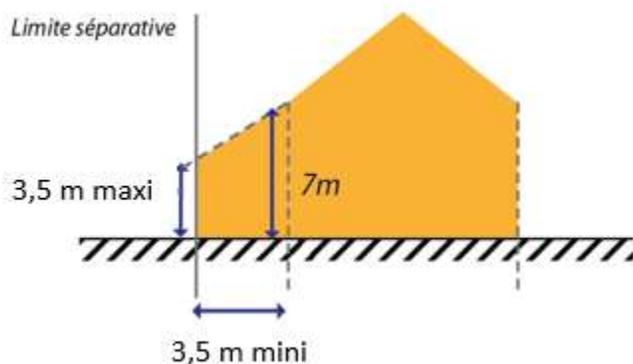
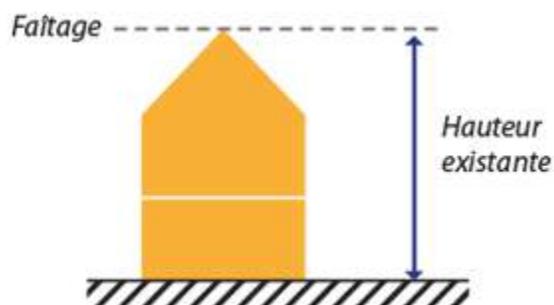
Pour les extensions des constructions existantes, la hauteur maximale des constructions est fixée à la hauteur existante (égout et faitage) à la date d'approbation du présent règlement (26/09/2019).

Pour les constructions nouvelles, la hauteur maximale des constructions est fixée à la hauteur maximale existante (égout et faitage) des constructions voisines dans la même zone (UR2) à la date d'approbation du présent règlement (26/09/2019).

Pour les constructions implantées en limite séparative, leur hauteur ne doit pas excéder 3,5 mètres de hauteur sur la limite. La partie de construction implantée en limite séparative doit s'inscrire dans le gabarit tel qu'il est présenté sur le schéma ci-contre.

Les abris de jardin ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à 3 mètres.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences formelles et/ou techniques.



2. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

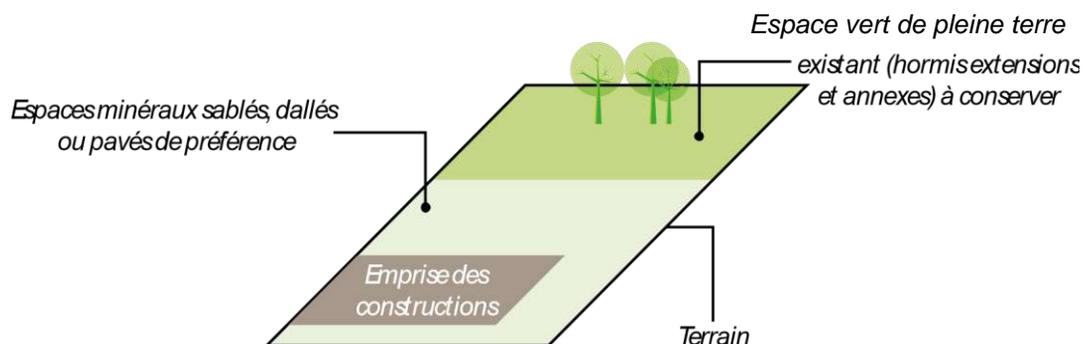
Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des arbres existants. Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés par des arbres de moyen et petit développement sauf si leur quantité ou leur disposition sur le terrain rend impossible leur développement convenable sur la surface règlementaire des espaces de pleine terre.

Il est préconisé la plantation d'arbres à moyen et petit développement (cf. annexe du PLU). Pour 100 m² d'emprise au sol des constructions, il est demandé la plantation d'un arbre de moyen développement.

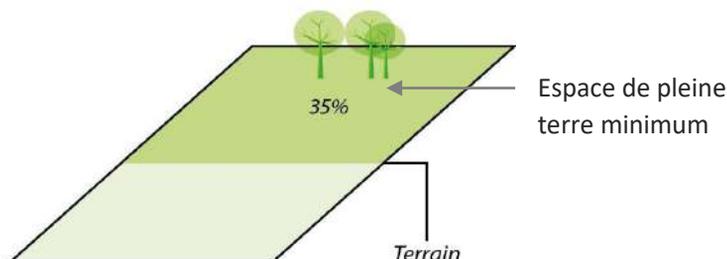
Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes doit être privilégiée au détriment d'espèces végétales potentiellement invasives.

Dans le cas d'extension d'une construction existante, les espaces de pleine terre existants à la date d'approbation du présent règlement (26/09/2019) doivent être conservés à l'exception des espaces utilisés pour la mise en œuvre des extensions et annexes autorisées.

Les aménagements réalisés sur l'unité foncière (terrasse, piscine...) ne doivent pas avoir pour effet de réduire à moins de **25 %** les espaces de pleine terre.



Dans le cas d'une construction nouvelle, une part de **35 %** minimum de la superficie de l'unité foncière doit être conservée en espace de pleine terre. Ces espaces peuvent comprendre des aires de jeu, de détente et de repos, des circulations piétonnes mais en aucun cas des parkings (y compris parkings type « evergreen » ou similaires), espaces de circulation automobile, dalles ou terrasses et piscines. Ils seront traités en espaces paysagers, aménagés en espaces verts (pelouses, plantations ...) et plantés d'arbres à moyen et petit développement.



1 / ZONES URBAINES : UR2

Pour les équipements publics, une part minimum de 20% d'espace de pleine terre doit être conservée et un traitement paysager de qualité doit être recherché.

Pour les espaces libres de toute construction et hors espaces de pleine terre (espaces de circulation, de stationnement...), afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre et de haies basses par tranche de 6 emplacements de parking.

Les projets d'équipements publics devront permettre la plantation d'un arbre de grand développement pour 1 000 m² de l'assiette foncière du projet.

Espaces paysagers remarquables :

Des « espaces paysagers remarquables », introduits par l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ont été repérés sur le plan de zonage. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage et notamment les coupes et abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable.

3. INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Elles doivent être conçues de manière à être insérées dans leur environnement tout en pouvant revêtir une architecture contemporaine.

Conformément à l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions concernées, par 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, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les règles ci-après ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

1/ Les dispositions générales applicables à toutes les constructions

Les façades :

Les différentes façades doivent présenter une unité d'aspect permettant l'harmonisation avec l'environnement de la construction et, recevoir un traitement de qualité permettant de garantir une bonne tenue dans le temps.

Les façades des bâtiments annexes doivent être en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les murs-pignons, mitoyens ou non, doivent être traités en harmonie avec les façades principales.

Sont interdits, dans le traitement des façades :

- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit : brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing, etc...
- l'emploi de matériaux à caractère provisoire : fibrociment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté, etc...
- les enduits laissant apparaître ponctuellement des pierres en relief sont proscrits. La couleur blanche pure est interdite pour les enduits.

A l'occasion du ravalement des façades des bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les balcons, les volets, les menuiseries d'origine, devront être, dans la mesure du possible, conservés ou remplacés par des éléments de forme identique.

En cas de percement de porte ou de fenêtre dans un bâtiment ancien, ceux-ci seront, dans la mesure du possible, réalisés suivant le rythme et l'ordonnancement des percements existants.

Les couleurs :

Les enduits extérieurs des murs seront ton pierre ou mortier naturel, éventuellement teintés dans des valeurs claires ou des coloris compatibles avec l'environnement naturel, à l'exclusion du blanc pur.

Une seule couleur devra être choisie pour les volets et devra s'insérer dans le tissu urbain existant.

Les constructions annexes :

Les constructions annexes devront être traitées avec soin.

Les toitures :

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

Les toitures de type Mansart ne pourront abriter qu'un seul niveau habitable.

Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) qui garantisse une bonne insertion dans le site.

Les toitures à pente doivent être couvertes soit en tuiles, soit en ardoises, soit en zinc ou tout autre matériau ayant le même aspect. En outre, les revêtements des couvertures en bardeau bitumé (shingle) sont admis pour les constructions annexes.

En cas d'extension d'habitat, le matériau d'origine pourra être autorisé sauf s'il s'agit de matériaux peu qualitatifs de type tôle, plastique, fibrociment...

Les ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments tels que cheminées, machineries d'ascenseurs... doivent s'intégrer dans la composition de la toiture.

Les ouvertures sur toiture :

L'éclairage des combles peut être assuré :

- soit par des ouvertures en lucarnes,
- soit par des ouvertures de toitures contenues dans le plan des versants
- soit par des ouvertures en pignon.

Les lucarnes en saillie sont autorisées si elles ne sont pas accolées. La distance entre deux lucarnes doit être au moins équivalente à la largeur de la lucarne. Ces châssis doivent être composés avec les ouvertures en façade et encastrés dans le même plan que la toiture.

Les lucarnes et les châssis de toit doivent être intégrés à la conception architecturale d'ensemble. La multiplication des dimensions et des implantations sur un même pan de toiture est interdite. Ainsi, les lucarnes, et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture. Ils doivent être traités de manière à s'intégrer au volume de la toiture, et reprendre le même matériau de couverture que celui utilisé pour la toiture.

Autres éléments ponctuels :

Les dévoiements des conduits de cheminée

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage. Les cheminées seront traitées avec le même enduit que la construction principale.

La construction ou le rehaussement du ou des conduits à réaliser ne peut pas être laissé en matériau brut (aluminium, acier inox, etc...).

Les souches de cheminées devront être implantées le plus près possible du faîtage du toit.

Les édicules, coffrets et gaines techniques

Les édicules, coffrets de branchement aux réseaux (électricité, gaz, etc.) gaines et ouvrages techniques doivent être traités en harmonie de matériau ou de couleur avec la construction et être aussi peu visibles que possible. Ils ne doivent pas être implantés sur une façade donnant sur la voie publique. L'accrochage d'installations techniques (climatisation, ventilation, chauffage, VMC, etc.) est interdit en façade sur voie publique et doivent être aussi peu visibles que possible des espaces publics en cas d'implantation en toiture ou pignon. Les coffrets nécessaires aux réseaux seront autorisés à l'alignement s'ils s'intègrent au dispositif de clôture dans le respect des conditions détaillées au présent chapitre.

Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) doivent être réalisées dans le respect de l'environnement, de la qualité esthétique des lieux et dans les conditions les moins dommageables : elles devront être installées obligatoirement en toiture et être dissimulées et invisibles de l'espace public et privé. Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. La pose sur la souche de la cheminée doit être privilégiée. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

Les panneaux solaires 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. La création d'un champ de captage doit être le plus homogène possible en regroupant les panneaux solaires. L'implantation doit être la plus basse et discrète possible, qu'elle soit ou non intégrée au bâti. Elle doit respecter les critères paysagés ou architecturaux. Dans le cas où les panneaux ne sont pas en toiture, on veillera à ce qu'ils ne soient pas visibles du domaine public.

Les coffres de volets roulants

Sont autorisés les coffres de volets roulants installés dans l'épaisseur du linteau. En revanche, les coffres de volets roulants installés en façade sont interdits.

Les descentes d'eaux pluviales

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

Les extensions et modifications des constructions existantes :

L'extension ou la modification d'une construction existante doit être réalisée en conservant le traitement architectural de la construction ancienne, notamment par le choix des matériaux (nature et couleurs), des volumes de la composition et de la forme des ouvertures. Une architecture contemporaine pourra être accordée si elle ne contrevient pas au caractère de la zone.

1 / ZONES URBAINES : UR2

Les locaux commerciaux :

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

- Elles devront respecter la structure de l'immeuble et notamment le rythme des points porteurs à rez-de-chaussée.
- Les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter 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.
- Les couleurs employées devront s'harmoniser avec les matériaux et les couleurs de façade et de son environnement. L'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite.
- 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. Ces rideaux sont de préférence ajourés.

2/ Les clôtures

Les clôtures en bordure des voies ou espaces publics :

La hauteur maximale est limitée à **2 mètres**.

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'un mur plein
- Soit par un mur bahut enduit ou en moellons de pierres locales jointoyées au nu du mur, d'une hauteur n'excédant pas 1/3 de la hauteur totale, surmonté d'une grille ou de lisses à claire-voie. La grille pourra être doublée d'une haie vive constituée d'essences locales variées et entretenue à une hauteur maximale de 2 mètres. Le mur-bahut pourra être ponctuellement plus haut pour permettre l'intégration de coffrets techniques.
- Soit par un grillage doublé ou non d'une haie vive d'essences locales variées et entretenue à une hauteur maximale de 2 mètres

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés sauf impératif technique comme la création ou l'agrandissement d'un accès à la parcelle.

L'utilisation des plaques en béton, parpaings non revêtus, tôles, ... et tout dispositif dangereux (barbelés, etc. ...) est interdite.

Les clôtures en limites séparatives :

La hauteur maximale est limitée à **2 mètres**.

Tous les types de clôture sont autorisés. Néanmoins, il est recommandé de mettre en œuvre une clôture grillagée doublée d'une haie vive d'essences locales variées et entretenue à une hauteur maximale de 2 mètres. Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés sauf impératif technique.

L'utilisation des plaques en béton, de parpaings non revêtus, tôles, ... (barbelés, etc. ...) est interdite.

Les portails et portillons :

Les portails et portillons doivent être de matériau et de teinte assortis à la clôture, de forme simple, en harmonie avec l'environnement urbain.

1. *DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES*

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.

Il peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

Le nombre et la largeur des accès doivent être adaptés aux conditions d'une desserte satisfaisante de la construction et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

La largeur des voies d'accès ou de l'accès doit être au minimum de :

- Pour les accès desservant moins de 4 logements : 3,50 mètres
- Pour les accès desservant quatre logements ou plus :
 - 8 mètres
 - 5 mètres si la voie est en sens unique.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

De plus, lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies, l'accès sur une ou des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les circulations douces à protéger :

Le document graphique repère des sentes et chemins existants à protéger ou en projet au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme. Ces circulations douces doivent conserver leurs caractéristiques permettant la circulation et les déplacements des piétons. Leur continuité doit être assurée.

2. STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction nouvelle, d'extension, de création de logements supplémentaires ou de transformation et de changement de destination de construction existante, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions selon les normes définies ci-dessous. Le nombre total d'aires de stationnement en cas de décimale, est arrondi au chiffre entier supérieur.

Conformément à l'article L. 151-33 du Code de l'urbanisme, en cas d'impossibilité technique ou pour des motifs d'ordre architectural ou urbanistique (conservation du tissu urbain d'un îlot ; respect de plantations ou d'espaces verts), le pétitionnaire, dans un rayon de 300m, peut être autorisé à :

- aménager ou réaliser des aires de stationnement,
- obtenir une concession, pour une durée de 15 ans minimum, dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation
- acquérir des places de stationnement ou obtenir une concession, pour une durée de 15 ans minimum, dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

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

1/ Normes à respecter :

Les places de stationnement doivent présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les normes suivantes :

- une largeur d'au moins 2,50 mètres,
- une longueur au moins égale à 5 mètres,
- un dégagement d'au moins 5,50 mètres.

1 / ZONES URBAINES : UR2

2/ Nombre de places à réaliser pour les véhicules motorisés :

Destinations	Sous-destinations	Nombre de places minimum exigé (Toute tranche entamée est due)
HABITATION	Logement	<ul style="list-style-type: none"> - T1 et studio : 1 place par logement - T2 : 1.5 places par logement - T3 et + : 2 places par logement <p>Les calculs du nombre de place seront arrondis à l'entier supérieur</p> <p>1 place par logement locatif social hors périmètre de 500 m autour des gares.</p> <p>0,5 place par logement locatif social dans le périmètre de 500 m autour des gares d'Herblay-sur-Seine et de Montigny-Beauchamp.</p> <p>1 place par logement privé dans le périmètre de 500 m autour des gares d'Herblay-sur-Seine et de Montigny-Beauchamp</p> <p>La réalisation de places commandées est interdite pour les constructions qui comportent 3 logements ou plus.</p>
	Hébergement	<p><u>Résidence personnes âgées :</u> 1 place pour 70 m² de surface de plancher</p> <p><u>Autres :</u> 1 place pour 35 m² de surface de plancher</p>
COMMERCE, ACTIVITÉS DE SERVICES	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 30 m ² de surface de plancher
	Bureaux	1 place pour 45m ² de surface de plancher dans le périmètre de 500 m autour des gares d'Herblay-sur-Seine et de Montigny-Beauchamp
	Hôtels, autres hébergements touristiques	1 place de stationnement par chambre
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	1 place maximum par tranche de 45 m ² de surface de plancher dans le périmètre de 500 m autour de la gare de Montigny-Beauchamp. 1 place minimum par tranche de 55 m ² de surface de plancher au-delà du périmètre de 500 m autour de la gare de Montigny-Beauchamp.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Non réglementé
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	<p><u>Enseignement 1^{er} et 2nd degré :</u> 3places par classe</p> <p><u>Enseignement supérieur :</u> 4 places pour 100 m² de surface de plancher</p> <p><u>Etablissement de santé :</u> 1 place pour 3 lits avec minimum une place par chambre</p> <p><u>Action sociale :</u> 1 place pour 45 m² de surface de plancher</p>
	Salles d'art et de spectacles	1 place pour 45 m ² de surface de plancher
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	

3/ Le stationnement vélos

Pour les constructions à destination d'habitation comprenant au moins 2 logements, la superficie minimale consacrée au stationnement des vélos est :

- *a minima* de 0,75 m² pour les logements d'une ou de deux pièces,
- *a minima* de 1,5 m² pour les logements de plus de deux pièces.

La superficie minimale totale consacrée au stationnement des vélos est de 10 m².

Pour les constructions à destination d'hébergement, d'artisanat et de commerce de détail, d'activités de service et, d'hôtels, autres hébergements touristiques, la superficie minimale consacrée au stationnement des vélos est de 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher, avec une surface minimale de 10 m².

Pour les constructions à destination de bureaux, *a minima* 1,5 m² doit être consacré au stationnement des vélos par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage d'équipements publics et d'intérêt collectif, il doit être réalisé un minimum d'une place pour 10 employés.

Pour les établissements scolaires, il doit être réalisé *a minima* une place pour 8 élèves.

Tous les bâtiments neufs industriels, équipements de service public et ensemble commerciaux doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

4/ Stationnement les véhicules électriques :

Les règles suivantes ont été édictées en vertu de plusieurs textes réglementaires :

- *Le décret n°2016-968 du 13 juillet 2016 relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables et aux infrastructures permettant le stationnement des vélos lors de la construction de bâtiments neufs ;*
- *L'arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation).*

Pour les logements :

Pour les parkings d'une capacité inférieure ou égale à 40 places, au moins 50% des places doivent pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable (75% pour les parkings de plus de 40 places).

Pour les activités et équipements :

Pour les parkings d'une capacité inférieure ou égale à 40 places, au moins 10% des places doivent pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable (20% pour les parkings de plus de 40 places).

Pour les ensembles commerciaux :

Pour les parkings d'une capacité inférieure ou égale à 40 places, au moins 5% des places doivent pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable (10% pour les parkings de plus de 40 places).

3. *DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ASSAINISSEMENT, ET PAR LES RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES*

1/ Les réseaux d'eau et d'assainissement

Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction d'habitation ou toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Assainissement

Les constructions devront se conformer au règlement du service d'assainissement en vigueur, annexé au PLU. Ce service est de la compétence de la Communauté d'agglomération du Val Parisis, chargé de la gestion, de la collecte et du transport des eaux usées et pluviales.

- **eaux usées :**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » est soumise à autorisation de déversement avant tout raccordement dans le réseau public.

Les eaux issues des parkings de plus de 5 places souterraines ou couvertes doivent subir un traitement de débouage-déshuilage avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales. Les constructions nouvelles devront avoir une sortie indépendante pour les eaux usées et les eaux pluviales.

Toutefois, en l'absence de réseau et uniquement dans ce cas, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est autorisé. Les installations seront conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif dès sa réalisation.

- **eaux pluviales :**

Pour tout déversement d'eaux pluviales dans le réseau collectif, le raccordement doit faire l'objet d'une demande préalable auprès de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.

Les techniques de gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que l'infiltration ou la réutilisation pour des usages domestiques, et tout particulièrement les dispositifs de gestion à ciel ouvert, seront privilégiés. Le ruissellement ne peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales qu'en cas d'impossibilité avérée d'infiltrer sur la parcelle et après avoir été mis en œuvre des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux afin de limiter au maximum le rejet dans le réseau (débit de fuite limité à 2l/s/ha).

Dans les secteurs de risque d'affaissement des sols (gypse, carrières souterraines) repérés au document graphique du règlement, l'infiltration des eaux pluviales est interdite.

Le zonage d'eau pluviale, annexé au PLU, définit les zones où l'infiltration est impossible et les secteurs où une étude doit être réalisée pour savoir si l'infiltration est possible.

Dans le cas où le rejet des eaux pluviales dans le réseau public serait envisagé, des ouvrages de régulation devront être réalisés, ils seront dimensionnés de façon à limiter le débit de fuite à :

- 2l/s/ha pour les parcelles d'une surface supérieure ou égale à 1 ha ;
- 2l/s par parcelle pour les parcelles au-dessous de 1 ha.

et conçus de manière à garantir la qualité des eaux rejetées.

2/ Les autres réseaux

Réseaux de distribution d'énergie électrique et de télécommunication

Les réseaux de distribution d'énergie électrique et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain, à chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Toute nouvelle construction devra prévoir les fourreaux permettant un raccordement au réseau très haut débit.

Les opérations de logements comprenant au moins cinq logements doivent privilégier les antennes collectives ou autre moyen de réception par rapport aux antennes individuelles.

Les déchets

L'élimination des déchets ménagers et assimilés, des encombrants et des déchets verts est assurée par le gestionnaire de collecte.

Déchets ménagers et déchets assimilés

Pour les opérations de logements comprenant au moins cinq logements ou les activités économiques, la solution de collecte devra être réalisée et validée avec le gestionnaire de la collecte :

- Les occupations et utilisation du sols doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte sélective en conteneurs normalisés dans les meilleures conditions possibles techniques et d'hygiène en vigueur. Les aménagements doivent être réalisés sur le domaine privé (locaux à l'intérieur des immeubles ou aires et abris de stockage). Les zones de présentation des conteneurs doivent recevoir un aménagement paysager et être localisés sur le domaine privé accessible depuis le domaine public.

Ou

- Les occupations et utilisations du sol doivent apporter une solution pérenne de collecte des déchets sur le domaine privé, collectable depuis le domaine public (borne d'apport volontaire réalisée sur le domaine privé accessible depuis le domaine public, par exemple).

Encombrants

Pour les opérations d'au moins cinq logements, les occupations et utilisations du sol doivent prévoir un local de stockage des encombrants réalisé à l'intérieur des bâtiments. Une plate-forme de présentation devra être réalisé sur le domaine privé accessible depuis le domaine public.

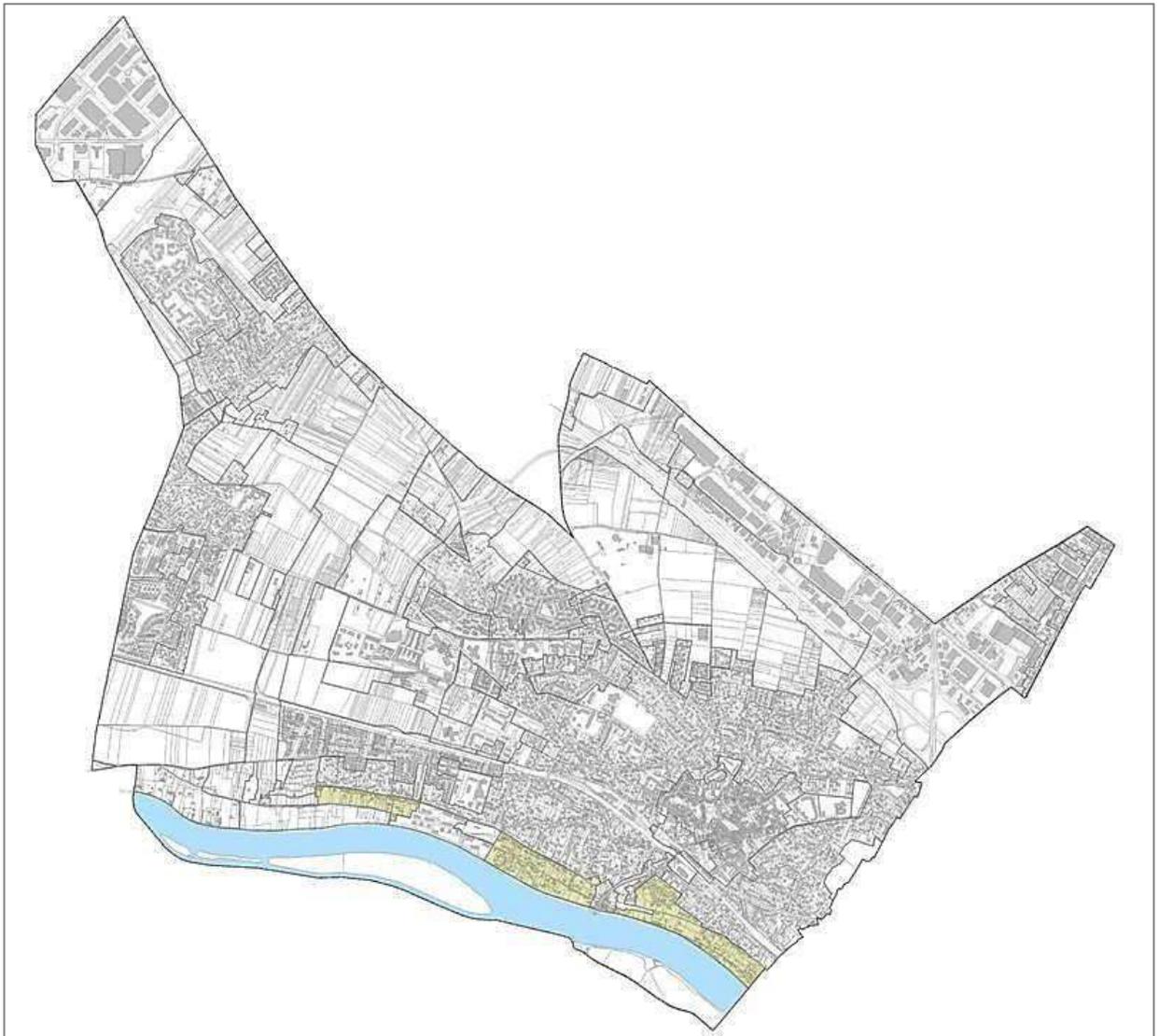
PRÉSENTATION

La zone US correspond aux secteurs urbanisés situés sur les coteaux et berges de Seine où domine la fonction résidentielle.

Cette zone présente un fort caractère paysager.

Les objectifs recherchés sont la préservation et la valorisation des qualités résidentielles, l'intégration harmonieuse des nouvelles constructions sur les coteaux (insertion dans la pente) ainsi que le maintien d'une couverture végétale importante afin de limiter le ruissellement. La forme urbaine actuelle doit être maintenue tout en permettant l'évolution des logements.

La zone est concernée par les OAP « Bords de Seine », « Patrimoine », « Trame verte et bleue » et « Mobilités ». La zone est également incluse, pour partie, dans le Périmètre délimité des abords (PDA) de l'église au titre des monuments historiques.



1 / ZONES URBAINES : US

CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations / sous destinations		
Habitation	<i>Logement</i>	Vert
	<i>Hébergement</i>	Vert
Commerce et activités de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	Orange
	<i>Restauration</i>	Vert
	<i>Commerce de gros</i>	Rouge
	<i>Activités. de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	Vert
	<i>Hôtels, autres hébergements touristiques</i>	Vert
	<i>Cinéma</i>	Rouge
	<i>Industrie</i>	Rouge
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	<i>Entrepôt</i>	Rouge
	<i>Bureau</i>	Orange
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	Rouge
	<i>Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés</i>	Vert
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Locaux techniques et industriels des administrations pub.</i>	Vert
	<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action soc.</i>	Vert
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>	Vert
	<i>Equipements sportifs</i>	Vert
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	Vert
	<i>Exploitation agricole</i>	Rouge
Exploitations agricoles et forestières	<i>Exploitation forestière</i>	Rouge

Vert Autorisé

Orange Autorisé sous conditions

Rouge Interdit

Par ailleurs, sont également interdits :

- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles, déchets ;
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone ;
- Les aménagements de terrains de camping et les caravanes, selon les dispositions du Code de l'Urbanisme.

1 / ZONES URBAINES : US

Sont autorisées sous conditions :

- les constructions à destination de bureau, à condition que la surface de plancher affectée à cet usage n'excède pas 150 m²;
- les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail, à condition que la surface de plancher affectée à cet usage n'excède pas 150 m².

1 / ZONES URBAINES : US

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

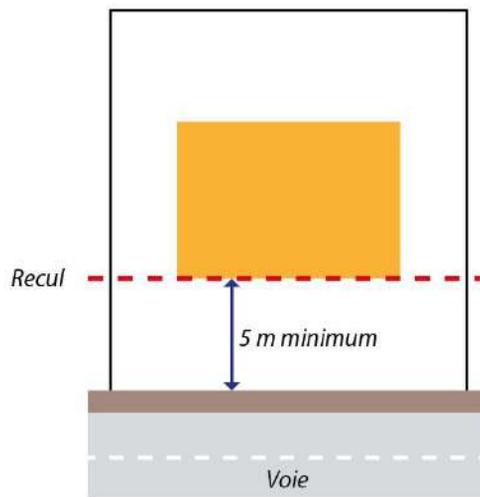
1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

• Application des règles dans le cas de découpage d'un terrain en plusieurs lots

En dérogation à l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

1/ L'implantation des constructions par rapport à la voie :

Les constructions doivent être implantées en recul de la voie publique ou de la limite d'emprise de la voie privée, avec une distance minimum de **5 mètres** à compter de l'alignement.



Les piscines et les bassins en eau doivent respecter une marge de retrait telle que leur bassin et les aménagements type margelles périphériques entourant le bassin soient situés à une distance au moins égale à 2,5 mètres de l'alignement.

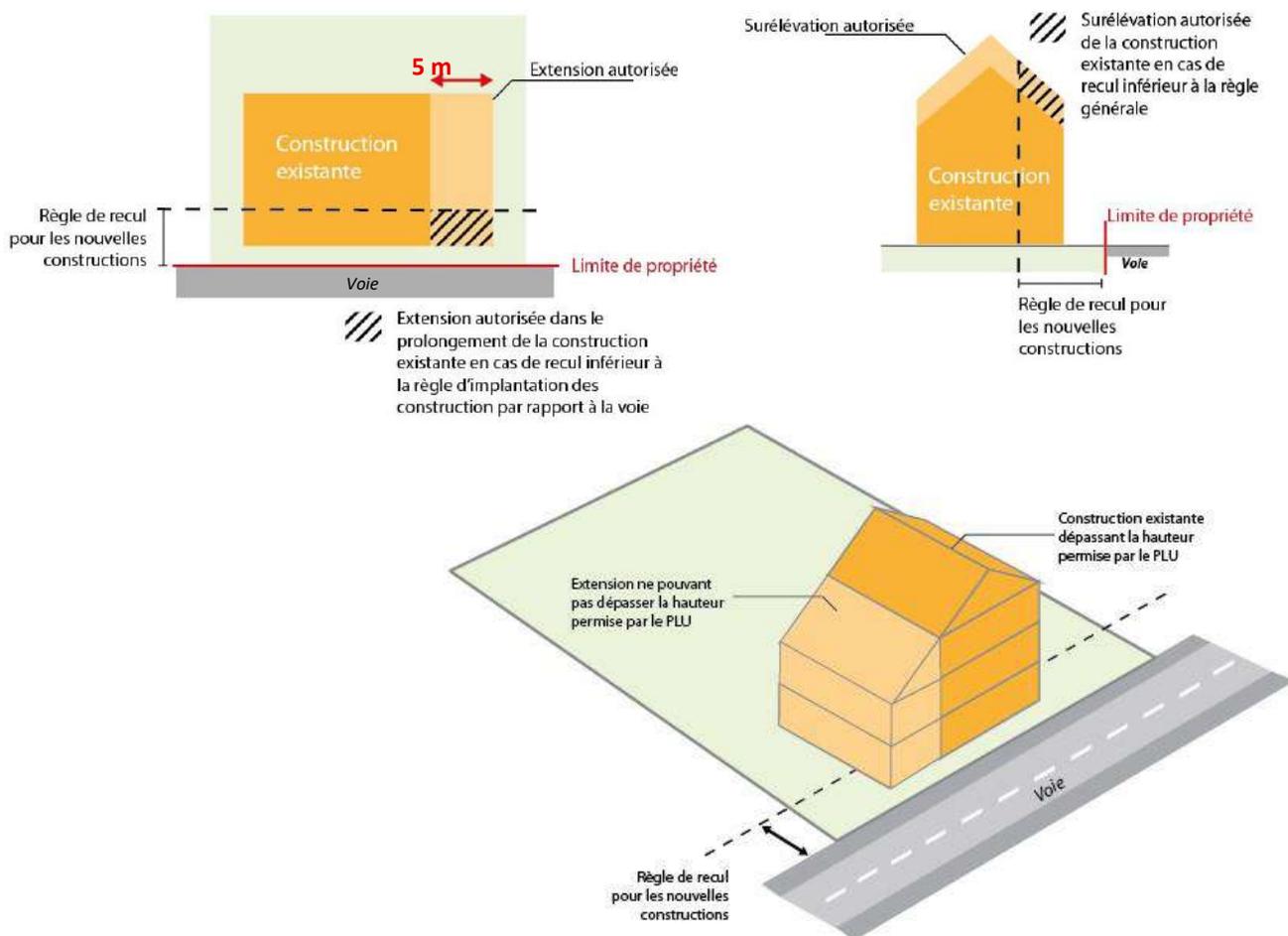
L'implantation des constructions par rapport à la voie n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone.

1 / ZONES URBAINES : US

Exception utilisable une seule fois (pour les parties de bâtiments existants mal implantés au regard des dispositions du présent règlement) :

En cas d'extension d'une construction existante édifée dans la marge de recul par rapport à la voie, l'extension pourra être réalisée à l'intérieur de la marge de recul, en prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur (et/ou largeur). L'extension en longueur (ou en largeur) ne pourra pas dépasser 5 mètres de linéaire.

Par ailleurs, dans le cas d'une construction existante dépassant la hauteur permise par la règle générale, l'extension de cette construction ne pourra pas dépasser la hauteur permise par la règle générale du présent règlement.



Sont admis dans la marge de recul les aménagements des constructions de type perron, marquise, auvent ouvert ou fermé à condition qu'il s'agisse d'aménagement des abords de la porte d'entrée de la construction.

L'isolation par l'extérieur est également possible au sein de l'unité foncière, dans la mesure où celle-ci n'excède pas 25 cm d'épaisseur. En cas de débord sur le domaine public, l'isolation par l'extérieur ne pourra être possible que sous réserve de l'autorisation préalable du gestionnaire du domaine public.

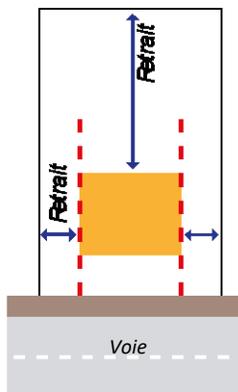
1 / ZONES URBAINES : US

2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

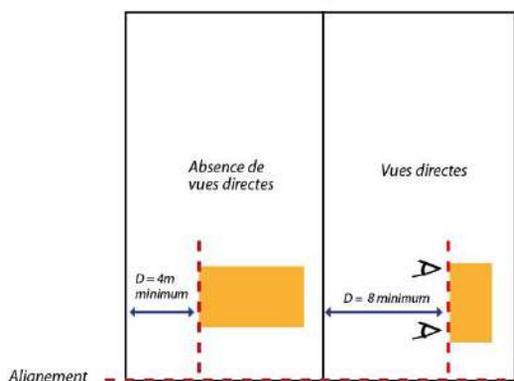
Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

La règle minimum de retrait est la suivante :

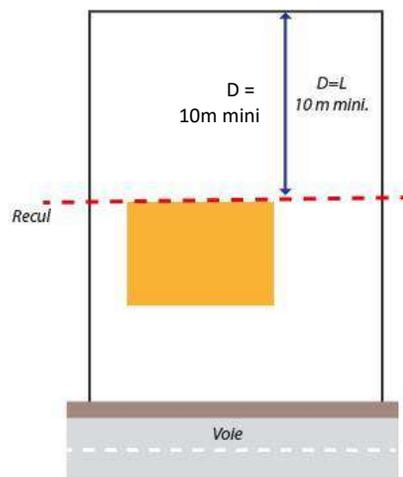
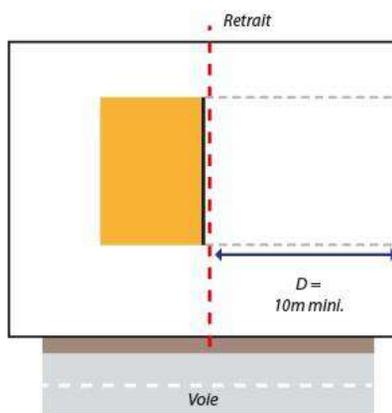
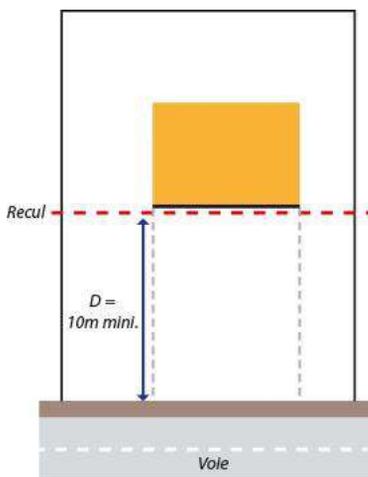
- Une distance minimum de **8 mètres**, lorsque la partie de construction comporte une ou des ouvertures éclairant des pièces principales en vis-à-vis de la limite ;
- Une distance minimum de **4 mètres**, lorsque la partie de construction ne comporte pas d'ouvertures éclairant des pièces principales en vis-à-vis de la limite.



Implantation en retrait des limites séparatives



Pour les terrains issus d'une division postérieure à la date d'approbation du présent règlement (26/09/2019), un retrait d'au moins **10 mètres** est imposé par rapport à une limite séparative au choix ou par rapport à la limite avec la voie (alignement).

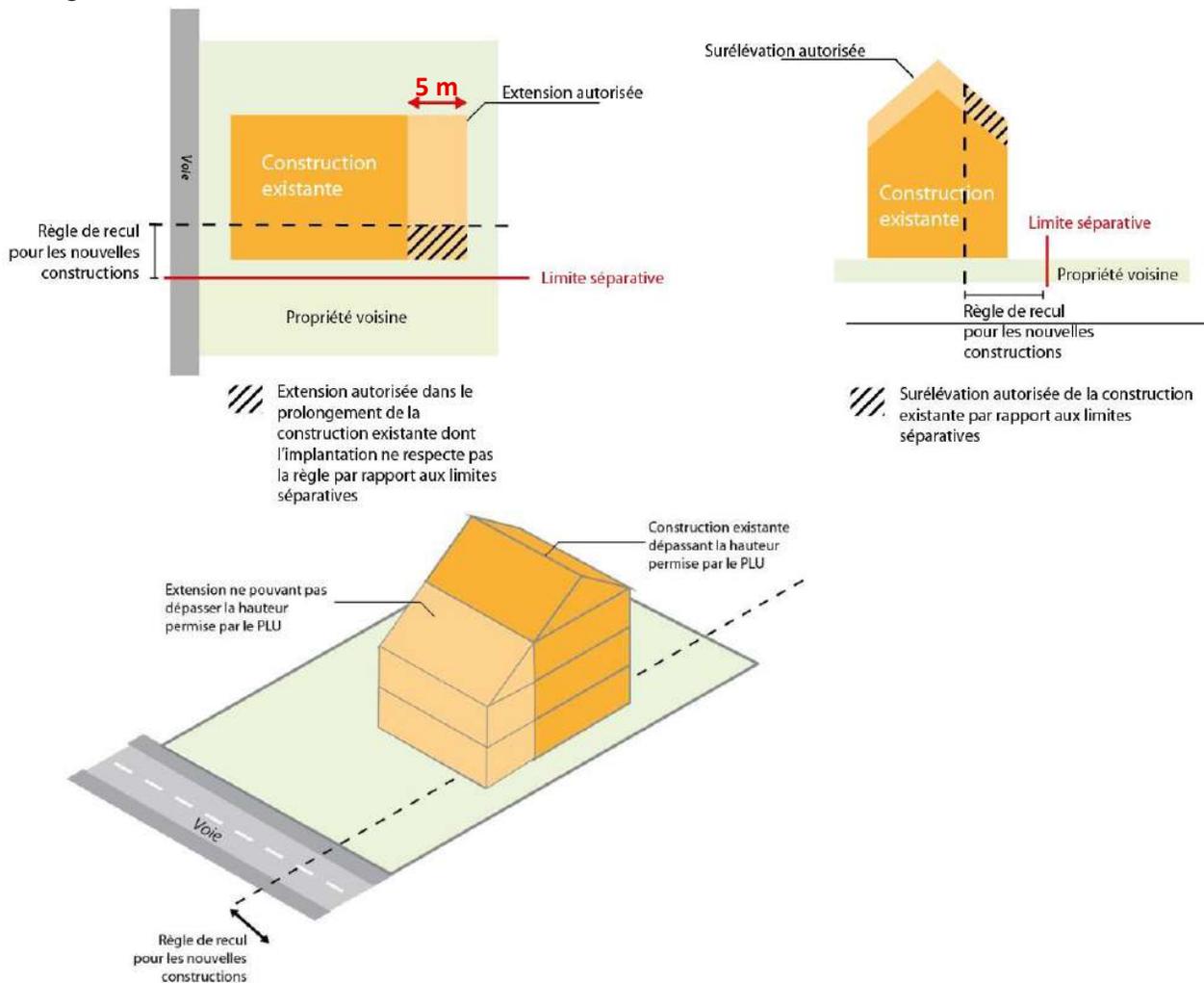


1 / ZONES URBAINES : US

Exception utilisable une seule fois (pour les bâtiments existants mal implantés au regard des dispositions du présent règlement) :

En toute zone, en cas d'extension d'une construction existante édifée dans la marge de retrait imposée, l'extension pourra être réalisée à l'intérieur de cette marge, en prolongement de la construction existante en hauteur, en longueur (ou en largeur), à condition qu'elle ne réduise pas la marge de retrait existante. L'extension en longueur (ou en largeur) ne pourra pas dépasser 5 mètres de linéaire.

Par ailleurs, dans le cas d'une construction existante dépassant la hauteur permise par la règle générale, l'extension de cette construction ne pourra pas dépasser la hauteur permise par la règle générale du présent règlement.



Sont admis, dans la marge de retrait imposée, les travaux de réhabilitation, aménagement, modification de façades des constructions existantes, hormis la création d'ouvertures générant des vues directes sur des pièces principales.

L'isolation par l'extérieur est également possible au sein de l'unité foncière, dans la mesure où celle-ci n'excède pas 25 cm d'épaisseur. En cas de débord sur le domaine public, l'isolation par l'extérieur ne pourra être possible que sous réserve de l'autorisation préalable du gestionnaire du domaine public.

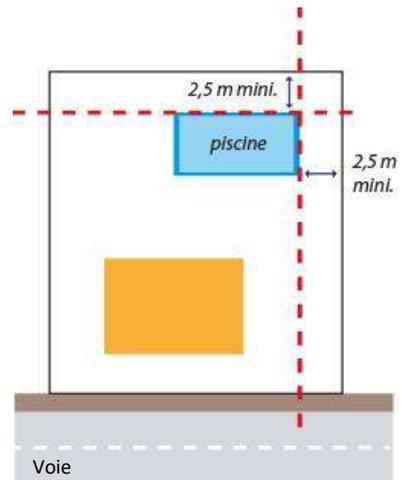
1 / ZONES URBAINES : US

Un seul abri de jardin limité à 8 m² d'emprise au sol par unité foncière et dont la hauteur est limitée à 3 mètres au point le plus haut peut être implanté de manière libre.

Les piscines et les bassins en eau doivent respecter une marge de retrait telle que leur bassin et les aménagements type margelles périphériques entourant le bassin soient situés à une distance au moins égale à 2,5 mètres des limites latérales et du fond de parcelle.

Les serres devront s'implanter à une distance au moins égale à 2,5 mètres des limites latérales et du fond de parcelle.

Les installations de type abris légers (pergolas, tonnelles, carports, etc.) peuvent s'implanter dans la marge de retrait par rapport aux limites séparatives. Ils ne pourront en aucun cas faire l'objet d'une fermeture totale ou partielle.

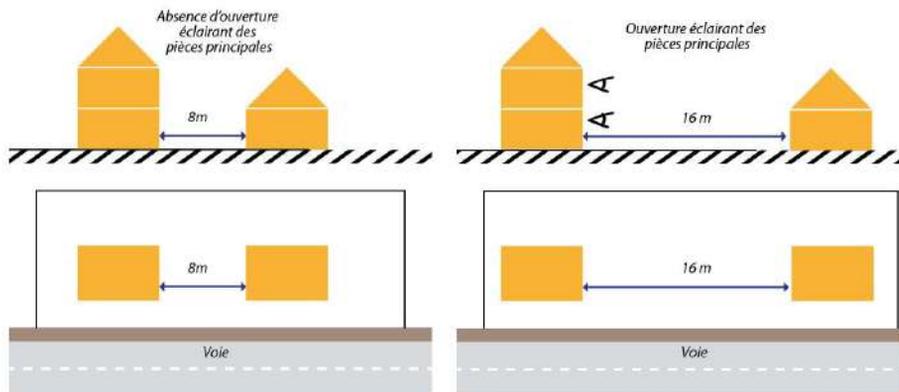


1 / ZONES URBAINES : US

3/ L'implantation des constructions sur un même terrain :

Lorsque deux constructions, implantées sur une même unité foncière, ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point séparant les façades en vis à vis de ces deux constructions doit être au moins égale à :

- **8 mètres** si aucune des constructions en vis-à-vis ne comportent des ouvertures éclairant des pièces principales
- **16 mètres** dès lors qu'une des constructions en vis-à-vis comporte une ou des ouvertures éclairant des pièces principales.



En cas de construction en attique, la distance est mesurée au bord de l'attique.



Cette règle ne s'applique pas entre une construction principale et un abri de jardin, d'implantation libre, dont l'emprise est limitée à 8 m² et la hauteur à 3 mètres au point le plus haut ainsi qu'aux piscines couvertes par un ensemble vitré exclusivement dédié à cet usage.

Cette règle s'applique également dans le cas de création d'ouvertures éclairant des pièces principales sur une construction existante. En revanche, elles ne s'appliquent pas aux autorisations ayant pour objet des travaux de réhabilitation, aménagement, modification de façades des constructions existantes.

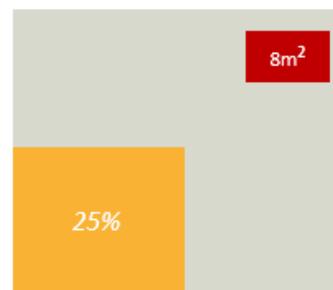
4/ L'emprise au sol maximale des constructions :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **25 %** de la superficie de l'unité foncière.

L'emprise au sol par bâtiment isolé est limitée à 200 m².

L'emprise au sol maximale des abris de jardin d'implantation libre est fixée à 8 m² par unité foncière.

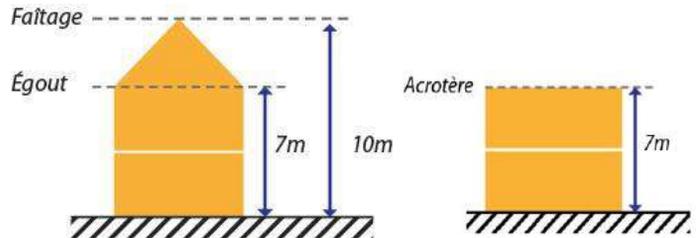
Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.



5/ La hauteur des constructions :

La hauteur des constructions, ne doit pas excéder R+1+Comble ou R+1+Attique, soit :

- **7 mètres** à l'égout du toit ou l'acrotère
- **10 mètres** au faîtage.



Les abris de jardin, dont l'emprise au sol n'excède pas 8 m², bénéficiant d'une libre implantation, ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à 3 mètres.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur des constructions est mesurée en tout point par rapport au terrain naturel.

Les décaissements et les remblais sont interdits, les constructions doivent s'intégrer dans la pente.

1 / ZONES URBAINES : US

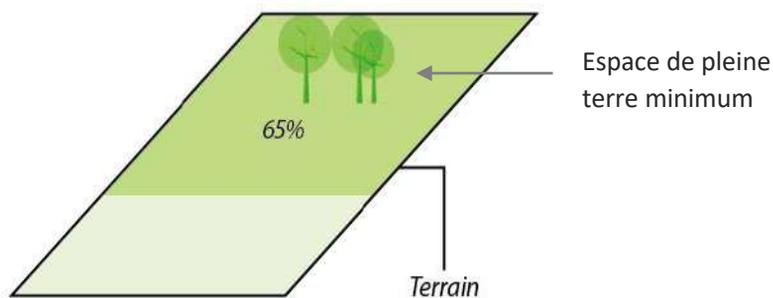
2. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des arbres existants. Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés par des arbres de moyen et petit développement sauf si leur quantité ou leur disposition sur le terrain rend impossible leur développement convenable sur la surface réglementaire des espaces de pleine terre.

Il est préconisé la plantation d'arbres à moyen et petit développement (cf. annexe du PLU). Pour 100 m² d'emprise au sol des constructions, il est demandé la plantation d'un arbre de moyen développement.

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes doit être privilégiée au détriment d'espèces végétales potentiellement invasives

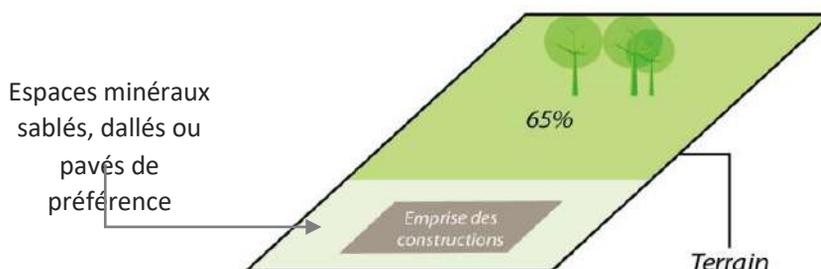
Une part de **65 %** minimum de la superficie de l'unité foncière doit être conservée en espace de pleine terre. Ces espaces peuvent comprendre des aires de jeu, de détente et de repos, des circulations piétonnes mais en aucun cas des parkings (y compris parkings type « evergreen » ou similaires), espaces de circulation automobile, dalles ou terrasses et piscines. Ils seront traités en espaces paysagers, aménagés en espaces verts (pelouses, plantations ...) et plantés d'arbres à moyen et petit développement.



Pour les espaces libres de toute construction et hors espaces de pleine terre (espaces de circulation, de stationnement...), afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre et de haies basses par tranche de 6 emplacements de parking.

Les projets d'équipements publics devront permettre la plantation d'un arbre de grand développement pour 1 000 m² de l'assiette foncière du projet.



1 / ZONES URBAINES : US

Espaces paysagers remarquables :

Des « espaces paysagers remarquables », introduits par l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ont été repérés sur le plan de zonage. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage et notamment les coupes et abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable.

3. INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Elles doivent être conçues de manière à être insérées dans leur environnement tout en pouvant revêtir une architecture contemporaine.

Conformément à l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions concernées, par 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, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les règles ci-après ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

1/ Les dispositions générales applicables à toutes les constructions

Les façades :

Les différentes façades doivent présenter une unité d'aspect permettant l'harmonisation avec l'environnement de la construction et, recevoir un traitement de qualité permettant de garantir une bonne tenue dans le temps.

Les façades des bâtiments annexes doivent être en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les murs-pignons, mitoyens ou non, doivent être traités en harmonie avec les façades principales.

Sont interdits, dans le traitement des façades :

- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit : brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing, etc...
- l'emploi de matériaux à caractère provisoire : fibrociment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté, etc...
- les enduits laissant apparaître ponctuellement des pierres en relief sont proscrits. La couleur blanche pure est interdite pour les enduits.

A l'occasion du ravalement des façades des bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les balcons, les volets, les menuiseries d'origine, devront être, dans la mesure du possible, conservés ou remplacés par des éléments de forme identique.

En cas de percement de porte ou de fenêtre dans un bâtiment ancien, ceux-ci seront, dans la mesure du possible, réalisés suivant le rythme et l'ordonnement des percements existants.

Les couleurs :

Les enduits extérieurs des murs seront ton pierre ou mortier naturel, éventuellement teintés dans des valeurs claires ou des coloris compatibles avec l'environnement naturel, à l'exclusion du blanc pur.

Une seule couleur devra être choisie pour les volets et devra s'insérer dans le tissu urbain existant.

Les constructions annexes :

Les constructions annexes devront être traitées avec soin.

Les toitures :

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

Les toitures de type Mansart ne pourront abriter qu'un seul niveau habitable.

Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) qui garantisse une bonne insertion dans le site.

Les toitures à pente doivent être couvertes soit en tuiles, soit en ardoises, soit en zinc ou tout autre matériau ayant le même aspect. En outre, les revêtements des couvertures en bardeau bitumé (shingle) sont admis pour les constructions annexes.

En cas d'extension d'habitat, le matériau d'origine pourra être autorisé sauf s'il s'agit de matériaux peu qualitatifs de type tôle, plastique, fibrociment...

Les ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments tels que cheminées, machineries d'ascenseurs... doivent s'intégrer dans la composition de la toiture.

Les ouvertures sur toiture :

L'éclairage des combles peut être assuré :

- soit par des ouvertures en lucarnes,
- soit par des ouvertures de toitures contenues dans le plan des versants
- soit par des ouvertures en pignon.

Les lucarnes en saillie sont autorisées si elles ne sont pas accolées. La distance entre deux lucarnes doit être au moins équivalente à la largeur de la lucarne. Ces châssis doivent être composés avec les ouvertures en façade et encastrés dans le même plan que la toiture.

Les lucarnes et les châssis de toit doivent être intégrés à la conception architecturale d'ensemble. La multiplication des dimensions et des implantations sur un même pan de toiture est interdite. Ainsi, les lucarnes, et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture. Ils doivent être traités de manière à s'intégrer au volume de la toiture, et reprendre le même matériau de couverture que celui utilisé pour la toiture.

Autres éléments ponctuels :

Les dévoiements des conduits de cheminée

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage. Les cheminées seront traitées avec le même enduit que la construction principale.

La construction ou le rehaussement du ou des conduits à réaliser ne peut pas être laissé en matériau brut (aluminium, acier inox, etc...).

Les souches de cheminées devront être implantées le plus près possible du faitage du toit.

Les édicules, coffrets et gaines techniques

Les édicules, coffrets de branchement aux réseaux (électricité, gaz, etc.) gaines et ouvrages techniques doivent être traités en harmonie de matériau ou de couleur avec la construction et être aussi peu visibles que possible. Ils ne doivent pas être implantés sur une façade donnant sur la voie publique. L'accrochage d'installations techniques (climatisation, ventilation, chauffage, VMC, etc.) est interdit en façade sur voie publique et doivent être aussi peu visibles que possible des espaces publics en cas d'implantation en toiture ou pignon. Les coffrets nécessaires aux réseaux seront autorisés à l'alignement s'ils s'intègrent au dispositif de clôture dans le respect des conditions détaillées au présent chapitre.

Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) doivent être réalisées dans le respect de l'environnement, de la qualité esthétique des lieux et dans les conditions les moins dommageables : elles devront être installées obligatoirement en toiture et être dissimulées et invisibles de l'espace public et privé. Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. La pose sur la souche de la cheminée doit être privilégiée. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

Les panneaux solaires 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. La création d'un champ de captage doit être le plus homogène possible en regroupant les panneaux solaires. L'implantation doit être la plus basse et discrète possible, qu'elle soit ou non intégrée au bâti. Elle doit respecter les critères paysagés ou architecturaux. Dans le cas où les panneaux ne sont pas en toiture, on veillera à ce qu'ils ne soient pas visibles du domaine public.

Les coffres de volets roulants

Sont autorisés les coffres de volets roulants installés dans l'épaisseur du linteau. En revanche, les coffres de volets roulants installés en façade sont interdits.

Les descentes d'eaux pluviales

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

Les extensions et modifications des constructions existantes :

L'extension ou la modification d'une construction existante doit être réalisée en conservant le traitement architectural de la construction ancienne, notamment par le choix des matériaux (nature et couleurs), des volumes de la composition et de la forme des ouvertures. Une architecture contemporaine pourra être accordée si elle ne contrevient pas au caractère de la zone.

1 / ZONES URBAINES : US

Les locaux commerciaux :

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

- Elles devront respecter la structure de l'immeuble et notamment le rythme des points porteurs à rez-de-chaussée.
- Les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter 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.
- Les couleurs employées devront s'harmoniser avec les matériaux et les couleurs de façade et de son environnement. L'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite.
- 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. Ces rideaux sont de préférence ajourés.

2/ Les clôtures

Les clôtures en bordure des voies ou espaces publics :

La hauteur maximale est limitée à **2 mètres**.

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'un mur plein
- Soit par un mur bahut enduit ou en moellons de pierres locales jointoyées au nu du mur, d'une hauteur n'excédant pas 1/3 de la hauteur totale, surmonté d'une grille ou de lisses à claire-voie. La grille pourra être doublée d'une haie vive constituée d'essences locales variées et entretenue à une hauteur maximale de 2 mètres. Le mur-bahut pourra être ponctuellement plus haut pour permettre l'intégration de coffrets techniques.
- Soit par un grillage doublé ou non d'une haie vive d'essences locales variées et entretenue à une hauteur maximale de 2 mètres

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés sauf impératif technique comme la création ou l'agrandissement d'un accès à la parcelle.

L'utilisation des plaques en béton, parpaings non revêtus, tôles, ... et tout dispositif dangereux (barbelés, etc. ...) est interdite.

Les clôtures en limites séparatives :

La hauteur maximale est limitée à **2 mètres**.

Tous les types de clôture sont autorisés. Néanmoins, il est recommandé de mettre en œuvre une clôture grillagée doublée d'une haie vive d'essences locales variées et entretenue à une hauteur maximale de 2 mètres. Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés sauf impératif technique. L'utilisation des plaques en béton, de parpaings non revêtus, tôles, ... et tout dispositif dangereux (barbelés, etc. ...) est interdite.

Les portails et portillons :

Les portails et portillons doivent être de matériau et de teinte assortis à la clôture, de forme simple, en harmonie avec l'environnement urbain.

3/ Les dispositions applicables dans les ensembles urbains patrimoniaux et aux éléments patrimoniaux au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme

Les dispositions applicables aux éléments patrimoniaux au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

Tous travaux de réhabilitation ou d'extension devront être effectués de manière à ne pas dénaturer la construction identifiée :

- L'architecture et la volumétrie de ces constructions anciennes présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors de travaux de ravalement ou de réhabilitation.
- Toute extension de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain en cohérence avec les matériaux utilisés dans la région.
- La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- La réfection de toiture respectera le style de la construction existante.

Toute intervention sur les « bâtiments remarquables » devra, en complément des préconisations du présent règlement, respecter les préconisations définies au sein de l'OAP Patrimoine du présent PLU.

Tous les éléments patrimoniaux identifiés en tant que « habitat rural traditionnel », « habitat bourgeois urbain » ou « maison meulière » par le plan de zonage devront respecter les prescriptions déclinées dans les pages suivantes.

Des éléments du « murs d'enceinte » sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. Ces murs doivent être conservés et restaurés. Leur démolition est interdite.

Des « tourelles » sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. Ces tourelles doivent être conservées et restaurées. Leur démolition est interdite.

L'habitat bourgeois urbain

Bâti patrimonial de type habitat bourgeois existant repéré au titre du L 151-19 du Code de l'Urbanisme

Sont interdits :

- Toute démolition du bâti patrimonial existant repéré au titre du L 151-19 du Code de l'Urbanisme.
- La surélévation des constructions patrimoniales repérées au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme.
- Les extensions en façade principale sur rue.
- L'implantation de volume adjacent de type véranda sur la façade principale donnant sur le domaine public.

Les constructions ne pourront être ni démolies, ni surélevées. Elles devront être préservées et restaurées conformément à leurs dispositions d'origine.

Sur les **façades** principales et les pignons, est interdite toute pose de revêtement de façade venant masquer les appareils de pierres, les parements en briques, et tous décors d'origine (encadrement de baie, bandeau...).

Les **garde-corps** et **barres d'appui** en ferronnerie ouvragée doivent être préservés, restaurés et doivent conserver leur couleur d'origine.

Si le bâti comporte un **balcon en façade ou au-dessus de la porte**, celui-ci doit-être conservé. En cas de remplacement du/des balcon(s), le matériau utilisé doit être le même que le matériau d'origine (souvent fer forgé ou fonte).

Dans le cadre d'une **isolation** des constructions, tous décors, toute modénature tous décors, toute modénature devront être restitués (en saillie, en relief...).

Les **extensions des constructions patrimoniales** seront réalisées soit par adossement à la construction existante, soit par l'intermédiaire d'un élément bâti « rotule » articulant le lien entre les deux constructions. Les extensions laisseront lisibles les façades principales : les surfaces de recouvrement seront minimales, et n'auront pour objet que de créer un élément de raccord entre les deux édifices.



Les volumes

nouveaux devront être lus comme des volumes secondaires du volume d'origine. Ils devront être inférieurs d'un 1/2 étage par rapport au volume patrimonial (hors constructions à RDC seulement).

Ils devront présenter une simplicité globale de composition et devront reprendre le rythme des percements de la façade d'origine et les lignes de force de sa composition (hauteur de linteaux, soubassement). Les linteaux devront être alignés sur ceux des percements existants adaptés à la typologie d'origine.

Percements :

D'une manière générale, les percements seront plus hauts que larges et de forme rectangulaire. Toutefois, en référence au traitement de certaines baies de l'architecture 1920-1940, pourront être mis en place sur les parties en « pignon », à R+1, des percements de proportion rectangulaire L>H, centrés sur la façade.

Dans tous les cas, ils devront donner lieu à un traitement de menuiseries adaptées, soulignant un rythme, et non pas de grands aplats verriers.

Lors d'un remplacement de volets, ceux-ci doivent être persiennés. Ils peuvent être pleins sur la moitié, voire les deux-tiers du volet en rez-de-chaussée.

Les soupiraux de cave sont à conserver et valoriser.

Les maisons meulières

Les maisons meulières existantes repérées au titre du L 151-19 du Code de l'Urbanisme

Sont interdits :

- Toute démolition du bâti patrimonial existant repéré au titre du L 151-19 du Code de l'Urbanisme.
- La surélévation des constructions patrimoniales repérées au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme.
- Les extensions en façade principale sur rue.
- L'implantation de volume adjacent de type véranda sur la façade principale donnant sur le domaine public.

Les constructions ne pourront être ni démolies, ni surélevées. Elles devront être préservées et restaurées conformément à leurs dispositions d'origine.

Sur les **façades** principales et les pignons, est interdite toute pose de revêtement de façade venant masquer les appareils de pierres, les parements en briques, et tous décors d'origine (encadrement de baie, bandeau...).

L'**isolation** par l'extérieur des constructions est interdite afin de préserver tous les décors, toutes les modénatures.

Les balustrades et balcons doivent être préservés et doivent conserver leur couleur et matériau d'origine (généralement bois ou fer).

Les **extensions** des constructions patrimoniales seront réalisées soit par adossement à la construction existante, soit par l'intermédiaire d'un élément bâti « rotule » articulant le lien entre les deux constructions. Les extensions laisseront lisibles les façades principales : les surfaces de recouvrement seront minimales, et n'auront pour objet que de créer un élément de raccord entre les deux édifices.

Les volumes nouveaux devront être lus comme des volumes secondaires du volume d'origine.

Ils devront reprendre le rythme des percements de la façade d'origine et les lignes de force de sa composition (hauteur de linteaux, soubassement).

Les **parements** devront être soit :

- identiques à ceux du bâtiment « mère » (mais enduit lissé autorisé). Dans ce cas, les décors de façades seront repris et prolongés : modénatures, bandeaux, encadrements de baie.
- différents : béton, verre, métal, bardage bois, matériaux composites, etc..., à condition que leur emploi soit dûment justifié dans la logique de composition de la façade.



1 / ZONES URBAINES : US

4/ Les dispositions applicables dans les ensembles urbains patrimoniaux, pour les éléments non repérés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme

FICHE PATRIMOINE

L'habitat bourgeois urbain

Bâti de type habitat bourgeois urbain existant non repéré au titre du L 151-19 du Code de l'Urbanisme

Les constructions devront se développer en vue de s'organiser au mieux dans le paysage dans lequel elles se situent. Toute construction faisant référence à un style d'habitat bourgeois urbain devra respecter les règles de composition, de proportion et de décor de ce style.

La **surélévation** devra s'inscrire dans un projet architectural cohérent et de qualité. Dans tous les cas il sera recherché :

- une cohérence de composition avec le volume principal,
- la réalisation d'un calepinage qui soit cohérent avec la façade concernée.

Les **extensions** devront présenter une simplicité globale de composition et devront reprendre le rythme des percements de la façade d'origine et les lignes de force de sa composition (hauteur de linteaux, soubassement). Les linteaux devront être alignés sur ceux des percements existants adaptés à la typologie d'origine.

La hauteur d'une extension ne pourra être supérieure à celle du bâtiment faisant l'objet de l'extension.

Les couronnements des extensions devront reprendre les caractéristiques de la toiture du bâtiment qu'elles prolongent.

Les **parements** devront être soit :

- identiques à ceux du bâtiment «mère» (mais enduit lissé autorisé). Dans ce cas, les décors de façades seront repris et prolongés : modénatures, bandeaux, encadrements de baie.
- différents : béton, verre, métal, bardage bois, matériaux composites, etc..., à condition que leur emploi soit dûment justifié dans la logique de composition de la façade.

Percements :

D'une manière générale, les percements seront plus hauts que larges et de forme rectangulaire.

Dans tous les cas, ils devront donner lieu à un traitement de menuiseries adaptées, soulignant un rythme, et non pas de grands aplats verriers.

Lors d'un remplacement de volets, ceux-ci doivent être persiennés. Ils peuvent être pleins sur la moitié, voire les deux-tiers du volet en rez-de-chaussée.

Les soupiraux de cave sont à conserver et valoriser.



Angle des rues du Général de Gaulle et d'Argenteuil



44 rue du Général de Gaulle

Les maisons meulières

Les maisons meulières existantes non repérées au titre du L 151-19 du Code de l'Urbanisme

Toute construction faisant référence au style des maisons meulières devra respecter les règles de composition, de proportion et de décor de ce style.

La **surélévation** devra s'inscrire dans un projet architectural cohérent et de qualité. Dans tous les cas il sera recherché :

- une cohérence de composition avec le volume principal,
- la réalisation d'un calepinage qui soit cohérent avec la façade concernée.

Les **extensions** devront reprendre le rythme des percements de la façade d'origine et les lignes de force de sa composition (hauteur de linteaux, soubassement).

La hauteur d'une extension ne pourra être supérieure à celle du bâtiment faisant l'objet de l'extension.

Les **couronnements** des extensions devront :

- soit reprendre les caractéristiques de la toiture du bâtiment qu'elles prolongent
- soit mettre en œuvre un traitement en terrasse exclusivement, à la condition que la longueur de façade de l'extension représente moins de la moitié de la longueur de façade du bâtiment d'origine.

Les **parements** devront être soit :

- identiques à ceux du bâtiment «mère» (mais enduit lissé autorisé). Dans ce cas, les décors de façades seront repris et prolongés : modénatures, bandeaux, encadrements de baie.
- différents : béton, verre, métal, bardage bois, matériaux composites, etc..., à condition que leur emploi soit dûment justifié dans la logique de composition de la façade.

Percements :

D'une manière générale, les percements seront plus hauts que larges et de forme rectangulaire.

Toutefois, en référence au traitement de certaines baies de l'architecture 1920-1940, pourront être mis en place sur les parties en « pignon », à R+1, des percements de proportion rectangulaire L>H, centrés sur la façade.

Dans tous les cas, ils devront donner lieu à un traitement de menuiseries adaptées, soulignant un rythme, et non pas de grands aplats verriers.

Les clôtures des terrains comportant des maisons meulières

Au-delà de la qualité architecturale de la maison, le jardin et les clôtures font partie intégrante de l'identité paysagère et urbaine qui est à préserver au maximum pour les maisons meulières. Il convient donc de conserver et restaurer les clôtures d'origine et le cas échéant de les reconstruire à l'identique.

- Tout aménagement rendant immédiatement ou à terme la clôture opaque est interdit (maçonnerie, canisses naturelles ou artificielles, pare-vues plastiques, haies de thuyas...).
- Les clôtures seront constituées d'une grille. Un soubassement d'une hauteur maximale de 0,80 m au-dessus de la surface de nivellement du trottoir est autorisé.
- Le grillage peut éventuellement être doublé d'une haie vive à sa hauteur et plantée à 0,50 m en retrait.
- Les poteaux et piles seront réduits au minimum nécessaire à la bonne tenue de l'ouvrage. Les poteaux métalliques ou en béton préfabriqué seront préférés aux éléments maçonnés.

1. *DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES*

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.

Il peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

Le nombre et la largeur des accès doivent être adaptés aux conditions d'une desserte satisfaisante de la construction et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

La largeur des voies d'accès ou de l'accès doit être au minimum de :

- Pour les accès desservant moins de 4 logements : 3,50 mètres
- Pour les accès desservant quatre logements ou plus :
 - 8 mètres
 - 5 mètres si la voie est en sens unique.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

De plus, lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies, l'accès sur une ou des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les circulations douces à protéger :

Le document graphique repère des sentes et chemins existants à protéger ou en projet au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme. Ces circulations douces doivent conserver leurs caractéristiques permettant la circulation et les déplacements des piétons. Leur continuité doit être assurée.

2. STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction nouvelle, d'extension, de création de logements supplémentaires ou de transformation et de changement de destination de construction existante, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions selon les normes définies ci-dessous. Le nombre total d'aires de stationnement en cas de décimale, est arrondi au chiffre entier supérieur.

Conformément à l'article L. 151-33 du Code de l'urbanisme, en cas d'impossibilité technique ou pour des motifs d'ordre architectural ou urbanistique (conservation du tissu urbain d'un îlot ; respect de plantations ou d'espaces verts), le pétitionnaire, dans un rayon de 300m, peut être autorisé à :

- aménager ou réaliser des aires de stationnement,
- obtenir une concession, pour une durée de 15 ans minimum, dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation
- acquérir des places de stationnement ou obtenir une concession, pour une durée de 15 ans minimum, dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

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

1/ Normes à respecter :

Les places de stationnement doivent présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les normes suivantes :

- une largeur d'au moins 2,50 mètres,
- une longueur au moins égale à 5 mètres,
- un dégagement d'au moins 5,50 mètres.

1 / ZONES URBAINES : US

2/ Nombre de places à réaliser pour les véhicules motorisés :

Destinations	Sous-destinations	Nombre de places minimum exigé (Toute tranche entamée est due)
HABITATION	Logement	<ul style="list-style-type: none"> - T1 et studio : 1 place par logement - T2 : 1.5 places par logement - T3 et + : 2 places par logement Les calculs du nombre de place seront arrondis à l'entier supérieur 1 place par logement locatif social hors périmètre de 500m autour des gares 0,5 place par logement locatif social dans le périmètre de 500m autour des gares d'Herblay-sur-Seine et Montigny-Beauchamp 1 place par logement privé dans le périmètre de 500m autour des gares d'Herblay-sur-Seine et Montigny-Beauchamp La réalisation de places commandées est interdite pour les constructions qui comportent 2 logements ou plus.
	Hébergement	<u>Résidence personnes âgées :</u> 1 place pour 70m ² de surface de plancher <u>Autres :</u> 1 place pour 35m ² de surface de plancher
COMMERCE, ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	1 place pour 30 m ² de surface de plancher
	Restauration	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels, autres hébergements touristiques	1 place de stationnement par chambre
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	1 place maximum par tranche de 45 m ² de surface de plancher dans le périmètre de 500 mètres autour de la gare d'Herblay-sur-Seine. 1 place minimum par tranche de 55 m ² de surface de plancher au-delà du périmètre de 500 mètres autour de la gare d'Herblay-sur-Seine.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Non réglementé
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	<u>Enseignement 1^{er} et 2nd degré :</u> 3 places par classe <u>Enseignement supérieur :</u> 4 places pour 100m ² de surface de plancher <u>Etablissement de santé :</u> 1 place pour 3 lits avec minimum une place par chambre <u>Action sociale :</u> 1 place pour 45 m ² de surface de plancher
	Salles d'art et de spectacles	1 place pour 45 m ² de surface de plancher
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Bureau	1 place maximum par tranche de 45 m ² de surface de plancher dans le périmètre de 500 mètres autour de la gare d'Herblay-sur-Seine. 1 place minimum par tranche de 55 m ² de surface de plancher au-delà du périmètre de 500 mètres autour de la gare d'Herblay-sur-Seine.

1 / ZONES URBAINES : US

3/ Le stationnement vélos

Pour les constructions à destination d'habitation comprenant au moins 2 logements, la superficie minimale consacrée au stationnement des vélos est :

- *a minima* de 0,75 m² pour les logements d'une ou de deux pièces,
- *a minima* de 1,5 m² pour les logements de plus de deux pièces.

La superficie minimale totale consacrée au stationnement des vélos est de 10 m².

Pour les constructions à destination d'hébergement, d'artisanat et de commerce de détail, de restauration et, d'activités de service, la superficie minimale consacrée au stationnement des vélos est de 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher, avec une surface minimale de 10 m².

Pour les constructions à destination de bureaux, *a minima* 1,5 m² doit être consacré au stationnement des vélos par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage d'équipements publics et d'intérêt collectif, il doit être réalisé un minimum d'une place pour 10 employés.

Pour les établissements scolaires, il doit être réalisé *a minima* une place pour 8 élèves.

Tous les bâtiments neufs industriels, équipements de service public et ensemble commerciaux doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

4/ Stationnement les véhicules électriques :

Les règles suivantes ont été édictées en vertu de plusieurs textes réglementaires :

- *Le décret n°2016-968 du 13 juillet 2016 relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables et aux infrastructures permettant le stationnement des vélos lors de la construction de bâtiments neufs ;*
- *L'arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation).*

Pour les logements :

Pour les parkings d'une capacité inférieure ou égale à 40 places, au moins 50% des places doivent pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable (75% pour les parkings de plus de 40 places).

Pour les activités et équipements :

Pour les parkings d'une capacité inférieure ou égale à 40 places, au moins 10% des places doivent pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable (20% pour les parkings de plus de 40 places).

Pour les ensembles commerciaux :

Pour les parkings d'une capacité inférieure ou égale à 40 places, au moins 5% des places doivent pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable (10% pour les parkings de plus de 40 places).

3. **DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ASSAINISSEMENT, ET PAR LES RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

1/ Les réseaux d'eau et d'assainissement

Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction d'habitation ou toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Assainissement

Les constructions devront se conformer au règlement du service d'assainissement en vigueur, annexé au PLU. Ce service est de la compétence de la Communauté d'agglomération du Val Parisis, chargé de la gestion, de la collecte et du transport des eaux usées et pluviales.

- **eaux usées :**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » est soumise à autorisation de déversement avant tout raccordement dans le réseau public.

Les eaux issues des parkings de plus de 5 places souterraines ou couvertes doivent subir un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales. Les constructions nouvelles devront avoir une sortie indépendante pour les eaux usées et les eaux pluviales.

Toutefois, en l'absence de réseau et uniquement dans ce cas, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est autorisé. Les installations seront conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif dès sa réalisation.

- **eaux pluviales :**

Pour tout déversement d'eaux pluviales dans le réseau collectif, le raccordement doit faire l'objet d'une demande préalable auprès de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.

Les techniques de gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que l'infiltration ou la réutilisation pour des usages domestiques, et tout particulièrement les dispositifs de gestion à ciel ouvert, seront privilégiés. Le ruissellement ne peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales qu'en cas d'impossibilité avérée d'infiltrer sur la parcelle et après avoir été mis en œuvre des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux afin de limiter au maximum le rejet dans le réseau (débit de fuite limité à 2l/s/ha).

Dans les secteurs de risque d'affaissement des sols (gypse, carrières souterraines) repérés au document graphique du règlement, l'infiltration des eaux pluviales est interdite.

Le zonage d'eau pluviale, annexé au PLU, définit les zones où l'infiltration est impossible et les secteurs où une étude doit être réalisée pour savoir si l'infiltration est possible.

Dans le cas où le rejet des eaux pluviales dans le réseau public serait envisagé, des ouvrages de régulation devront être réalisés, ils seront dimensionnés de façon à limiter le débit de fuite à :

- 2l/s/ha pour les parcelles d'une surface supérieure ou égale à 1 ha ;
- 2l/s par parcelle pour les parcelles au-dessous de 1 ha.

et conçus de manière à garantir la qualité des eaux rejetées.

1 / ZONES URBAINES : US

2/ Les autres réseaux

Réseaux de distribution d'énergie électrique et de télécommunication

Les réseaux de distribution d'énergie électrique et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain, à chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Toute nouvelle construction devra prévoir les fourreaux permettant un raccordement au réseau très haut débit.

Les opérations de logements comprenant au moins cinq logements doivent privilégier les antennes collectives ou autre moyen de réception par rapport aux antennes individuelles.

Les déchets

L'élimination des déchets ménagers et assimilés, des encombrants et des déchets verts est assurée par le gestionnaire de collecte.

Déchets ménagers et déchets assimilés

Pour les opérations de logements comprenant au moins cinq logements ou les activités économiques, la solution de collecte devra être réalisée et validée avec le gestionnaire de la collecte :

- Les occupations et utilisation du sols doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte sélective en conteneurs normalisés dans les meilleures conditions possibles techniques et d'hygiène en vigueur. Les aménagements doivent être réalisés sur le domaine privé (locaux à l'intérieur des immeubles ou aires et abris de stockage). Les zones de présentation des conteneurs doivent recevoir un aménagement paysager et être localisés sur le domaine privé accessible depuis le domaine public.

Ou

- Les occupations et utilisations du sol doivent apporter une solution pérenne de collecte des déchets sur le domaine privé, collectable depuis le domaine public (borne d'apport volontaire réalisée sur le domaine privé accessible depuis le domaine public, par exemple).

Encombrants

Pour les opérations d'au moins cinq logements, les occupations et utilisations du sol doivent prévoir un local de stockage des encombrants réalisé à l'intérieur des bâtiments. Une plate-forme de présentation devra être réalisé sur le domaine privé accessible depuis le domaine public.

1 / ZONES URBAINES : UE

PRÉSENTATION

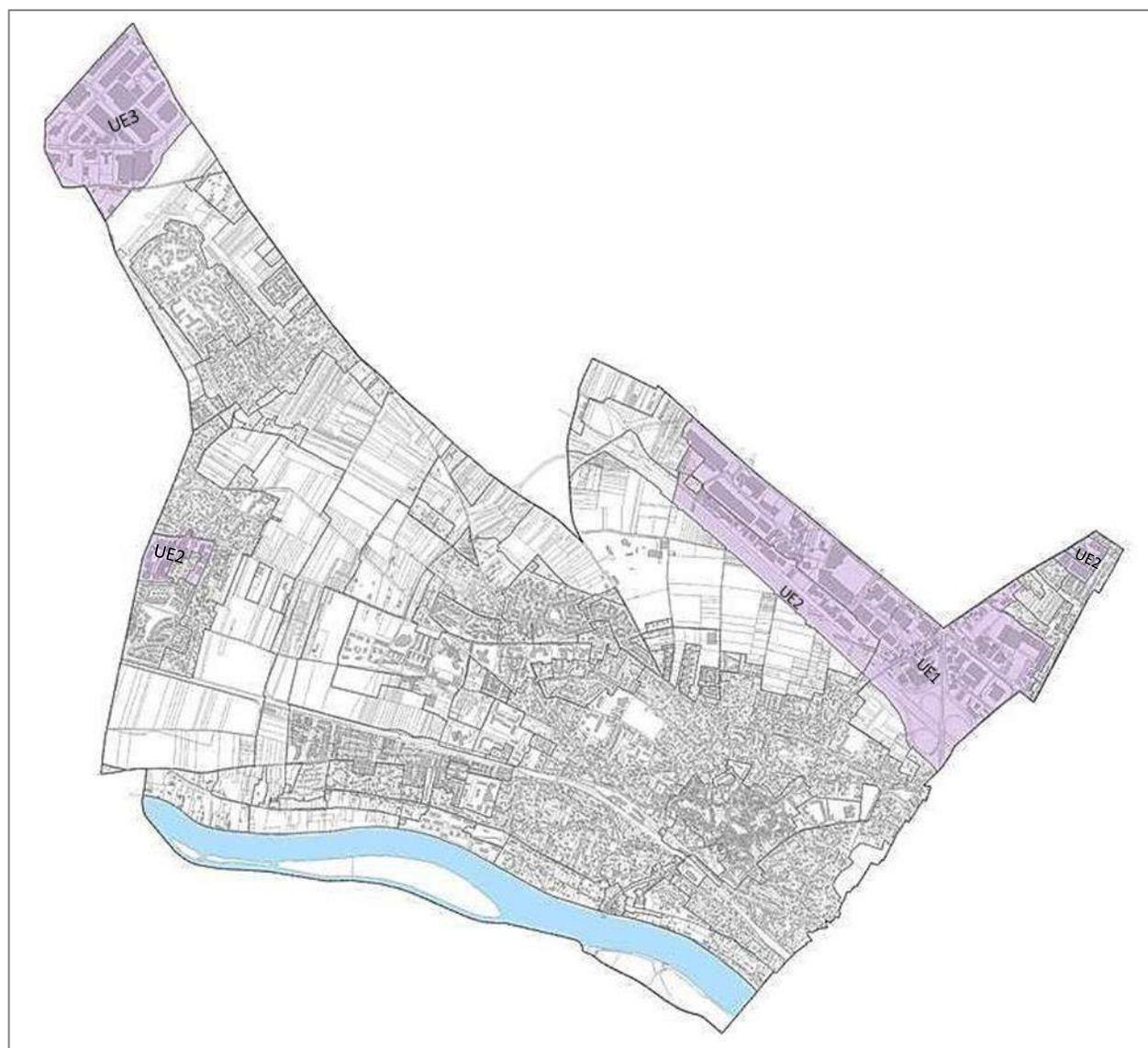
La zone UE correspond à l'ensemble des secteurs urbains destinés à l'accueil d'activités économiques. Au sein de cette zone, on distingue trois secteurs :

- La zone de la RD14 divisée en UE1 (premier rideau) et UE2 (second rideau) ;
- Les zones d'activités des Copistes et des Cailloux Gris classées en UE2;
- La zone des Bellevues classée en UE3.

Les objectifs recherchés sont la confortation et le développement de l'activité économique sur le territoire.

Les secteurs UE1 et UE 2 sont concernés par l'OAP RD 14.

L'ensemble de la zone est également concerné par les orientations définies dans les OAP « Trame verte et bleue » et « Mobilités ».



1 / ZONES URBAINES : UE

CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations / sous destinations		UE1	UE2	UE3
Habitation	<i>Logement</i>	Autorisé	Autorisé	Autorisé
	<i>Hébergement</i>	Interdit	Interdit	Interdit
Commerce et activités de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	Autorisé	Autorisé	Interdit
	<i>Restauration</i>	Autorisé	Autorisé	Autorisé
	<i>Commerce de gros</i>	Interdit	Autorisé	Autorisé
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	Autorisé	Autorisé	Autorisé
	<i>Hôtels, autres hébergements touristiques</i>	Autorisé	Autorisé	Autorisé
	<i>Cinéma</i>	Autorisé	Autorisé	Autorisé
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	<i>Industrie</i>	Interdit	Autorisé	Autorisé
	<i>Entrepôt</i>	Interdit	Autorisé	Autorisé
	<i>Bureau</i>	Autorisé	Autorisé	Autorisé
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	Autorisé	Autorisé	Autorisé
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés</i>	Autorisé	Autorisé	Autorisé
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations pub.</i>	Autorisé	Autorisé	Autorisé
	<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action soc.</i>	Interdit	Autorisé	Autorisé
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>	Autorisé	Interdit	Interdit
	<i>Equipements sportifs</i>	Interdit	Interdit	Interdit
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	Interdit	Interdit	Interdit
Exploitations agricoles et forestières	<i>Exploitation agricole</i>	Interdit	Interdit	Interdit
	<i>Exploitation forestière</i>	Interdit	Interdit	Interdit

Autorisé
 Autorisé sous conditions
 Interdit

Par ailleurs, sont également interdits :

- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles, déchets non liés à une activité autorisée ;
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone ;
- Les aménagements de terrains de camping et les caravanes, selon les dispositions du Code de l'Urbanisme.

1 / ZONES URBAINES : UE

La zone UE est soumise en partie à l'aléa de dissolution du gypse tel qu'identifié sur la carte en annexe du PLU. Sont autorisés les nouveaux projets dans cette zone sous réserve qu'ils respectent les prescriptions du PPRN.

Sont autorisées sous conditions :

En zone UE1 :

- Les constructions à destination de logement, à condition d'être constituées par des extensions des constructions existantes et de ne pas excéder plus de 20 m² d'emprise au sol. Cette extension peut être réalisée en une ou plusieurs fois ;
- Les abris de jardin, à condition de ne pas dépasser 8 m² d'emprise au sol et 3 mètres de hauteur. Un seul abri de jardin postérieur à la date d'approbation du présent règlement (26/09/2019) est acceptée par unité foncière ou par lot de copropriété le cas échéant ;

En zone UE2 et en zone UE3 :

- Les constructions à destination de logement, à condition d'être constituées par des extensions des constructions existantes et de ne pas excéder plus de 20 m² d'emprise au sol. Cette extension peut être réalisée en une ou plusieurs fois ;
- Les abris de jardin, à condition de ne pas dépasser 8 m² d'emprise au sol et 3 mètres de hauteur. Un seul abri de jardin postérieur à la date d'approbation du présent règlement (26/09/2019) acceptée par unité foncière ou par lot de copropriété le cas échéant ;
- Les constructions nouvelles à destination de logement, aux conditions cumulatives suivantes :
 - Être nécessaires à un gardiennage d'activités autorisées dans la zone
 - Ne pas dépasser 80 m² de surface de plancher.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

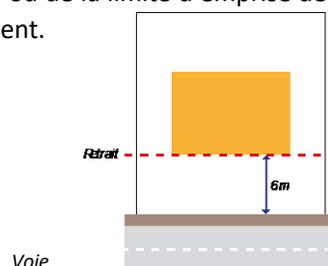
1 / ZONES URBAINES : UE

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ L'implantation des constructions par rapport à la voie :

Les constructions doivent être implantées en retrait de la voie publique ou de la limite d'emprise de la voie privée, avec une distance minimum de **6 mètres** à compter de l'alignement.



Le long de la RD14 et de la RD 106, les constructions doivent respecter le retrait indiqué au plan de zonage (10 m pour la RD14 et 6 m pour la RD 106).

Les postes de distribution de carburant, postes de gardes, dispositifs de contrôle d'accès et assimilés de même que les locaux pour la collecte des déchets, les édicules d'entrée et de sortie des parkings souterrains et l'ensemble des ouvrages techniques et équipements nécessaires à ces ouvrages peuvent être autorisés dans ces marges de recul.

Dans la zone non aedificandi liée à l'A15 indiquée au document graphique du règlement, toutes constructions ou installations sont interdites, à l'exception des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public.

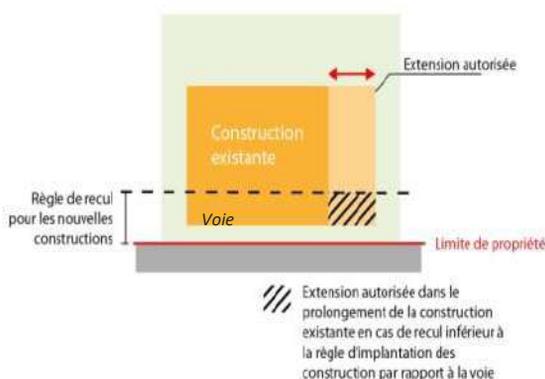
Dans la 1ere marge de recul de l'A15 indiquée au document graphique du règlement, la construction de logements est interdite. L'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes est autorisée.

Exception utilisable une seule fois : (pour les bâtiments existants mal implantés au regard des dispositions du présent règlement) :

En cas d'extension d'une construction existante à destination autre que du logement édifié dans la marge de recul par rapport à la voie, l'extension pourra être réalisée à l'intérieur de la marge de recul, en prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur (ou largeur).

Dans le cas d'une construction existante à destination de logement édifiée dans la marge de recul par rapport à la voie, l'extension pourra être réalisée à l'intérieur de la marge de recul, en prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur (ou largeur) dans une limite de 5 mètres de linéaire.

Par ailleurs, dans le cas d'une construction existante dépassant la hauteur permise par la règle générale, l'extension de cette construction pourra pas dépasser la hauteur permise par la règle générale du présent règlement.



ne

1 / ZONES URBAINES : UE

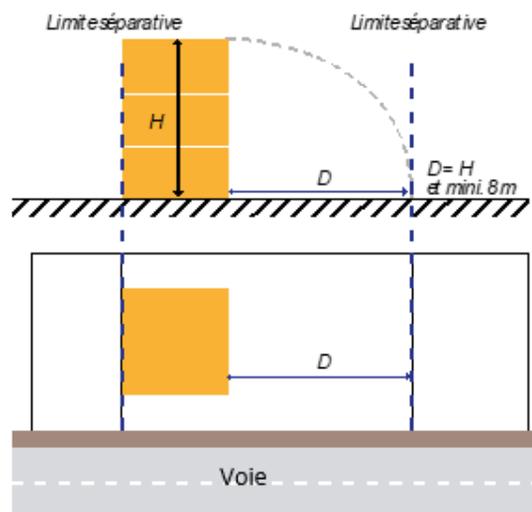
2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions peuvent s'implanter sur une limite séparative latérale ou en retrait des limites séparatives latérales.

La règle minimum de retrait est la suivante :

- Une distance équivalente à la hauteur du bâtiment ($D=H$), avec un minimum de **8 mètres**.

L'implantation en limite séparative de fond de parcelle est interdite.



Cas particuliers :

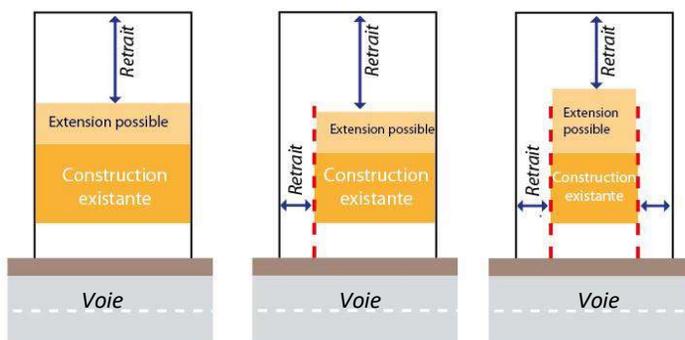
Pour les extensions des constructions à destination de logement, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait.

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

En cas d'implantation sur une limite séparative latérale, la hauteur de la construction ne doit pas excéder 3,5 m sur la limite.

En cas d'implantation en retrait, la règle minimum de retrait est la suivante :

- Une distance minimum de **6 mètres**, lorsque la partie de construction comporte une ou des ouvertures créant des vues directes en vis-à-vis de la limite.
- Une distance minimum de **4 mètres**, lorsque la partie de construction ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes en vis-à-vis de la limite.



1 / ZONES URBAINES : UE

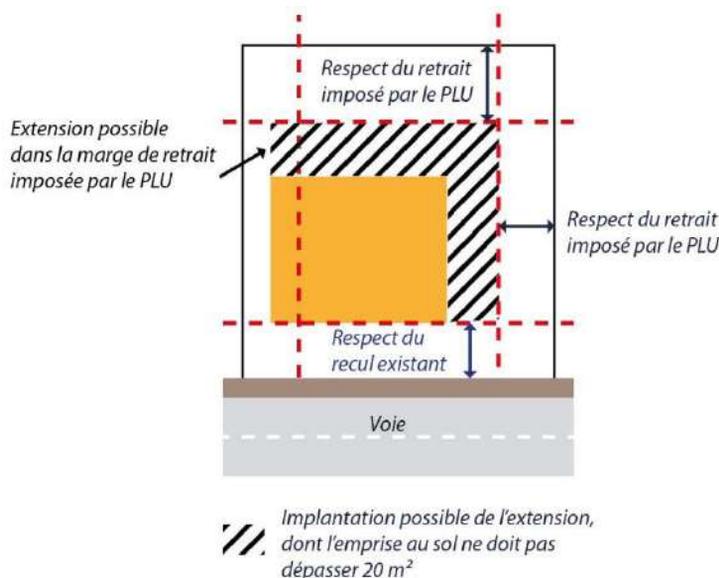
Exception utilisable une seule fois : (pour les bâtiments existants mal implantés au regard des dispositions du présent règlement) :

En toute zone :

En cas d'extension d'une construction existante à destination autre que du logement édifiée dans la marge de retrait imposée, l'extension pourra être réalisée à l'intérieur de cette marge, en prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur (ou largeur), à condition qu'elle ne réduise pas la marge de retrait existante.

Dans le cas d'une construction existante à destination de logement édifiée dans la marge de retrait par rapport à la voie, l'extension pourra être réalisée à l'intérieur de la marge de retrait, en prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur (ou largeur) dans une limite de 5 mètres de linéaire.

Par ailleurs, dans le cas d'une construction existante dépassant la hauteur permise par la règle générale, l'extension de cette construction ne pourra pas dépasser la hauteur permise par la règle générale du présent règlement.



Règle particulière pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :

Les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent être implantés sur une ou sur les limites séparatives, sans restriction de hauteur, ou en retrait.

3/ L'implantation des constructions sur un même terrain :

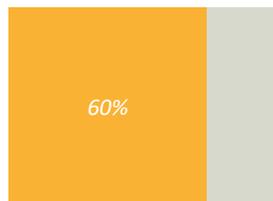
Non réglementé.

1 / ZONES URBAINES : UE

4/ L'emprise au sol maximale des constructions :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **60%** de la superficie du terrain.

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



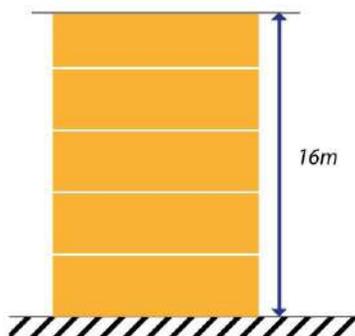
5/ La hauteur des constructions :

La hauteur maximale des constructions est fixée à **16 mètres au point le plus haut**.

La hauteur maximale des extensions des constructions à destination de logement ne devra pas excéder la hauteur de la construction existante. En cas d'implantation sur une limite latérale, la hauteur de la construction ne doit pas excéder **3,5 m** sur la limite.

Les installations dont la hauteur est imposée par destination : antennes, pylônes, silo adapté au tri gravitaire... ne sont pas soumises à ces dispositions.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences formelles et/ou techniques.



2. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des arbres existants. Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés par des arbres de moyen et petit développement sauf si leur quantité ou leur disposition sur le terrain rend impossible leur développement convenable sur la surface règlementaire des espaces libres paysagés.

Il est préconisé la plantation d'arbres à moyen et petit développement (cf. annexe du PLU).

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes doit être privilégiée au détriment d'espèces végétales potentiellement invasives.

Une part de **20 %** au moins de la superficie de l'unité foncière doit être réalisée en espaces libres paysagers. Ces espaces libres peuvent être aménagés sous plusieurs formes : espaces verts plantés ou engazonnés, espaces verts sur dalle (de parking ou de sous-sol), toitures terrasses végétalisés.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier, pour les espaces de circulation et de stationnement, les espaces perméables (gravier concassé stabilisé, dalles alvéolées, pavés, bitumes perméables...).

Les aires de stationnement :

- Elles peuvent être implantées dans les marges de retrait et d'isolement imposées ;
- Elles doivent comporter au moins un arbre pour 6 places de stationnement ;

Les parcs de stationnement extérieurs publics ou privés, de plus de 20 places doivent faire l'objet d'une composition paysagère : plate-bande engazonnée ou plantée d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants destinés à les diviser et les masquer depuis les voies publiques.

Les annexes techniques, les citernes, les aires de stockage et de manœuvre doivent être masquées par des haies vives et des arbres pour constituer un écran visuel.

En cas d'extension des constructions existantes :

- La conception des projets doit prendre en compte la préservation des éléments végétaux et l'amélioration de la qualité paysagère d'ensemble ;
- Les projets doivent renforcer la végétalisation des limites séparatives et de l'espace se situant entre la rue et les bâtiments ;
- Le traitement paysager des aires de stationnement doit être conforté.

En limite de la zone d'activité et d'une zone d'habitat (UR1, UR2 ou UK1), il est demandé **une végétalisation obligatoire sur une bande de 4 mètres de large depuis la limite séparative**, sur des espaces de pleine terre, afin de créer une transition paysagère. Ce renforcement de la protection végétale passe par une densité des plantations panachées à développement rapide (double haie en quinconce).

3. INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Elles doivent être conçues de manière à être insérées dans leur environnement tout en pouvant revêtir une architecture contemporaine.

Conformément à l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions concernées, par 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, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les règles ci-après ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

1/ Les dispositions générales applicables à toutes les constructions

Les façades :

Les différentes façades doivent présenter une unité d'aspect permettant l'harmonisation avec l'environnement de la construction et, recevoir un traitement de qualité permettant de garantir une bonne tenue dans le temps.

Les annexes doivent être traitées en harmonie architecturale avec le bâtiment principal. En cas d'impossibilité technique, elles seront dissimulées par un écran végétal protégeant de la vue depuis la voie publique.

Les murs-pignons, mitoyens ou non, doivent être traités en harmonie avec les façades principales.

Sont interdits, dans le traitement des façades :

- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit : brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing, etc...
- l'emploi de matériaux à caractère provisoire : fibrociment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté, etc...
- les enduits laissant apparaître ponctuellement des pierres en relief sont proscrits. La couleur blanche pure est interdite pour les enduits.

Les constructions annexes :

Les constructions annexes devront être traitées avec soin.

Les toitures :

Les toitures doivent présenter une simplicité et unité de conception.

Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) qui garantisse une bonne insertion dans le site.

Un seul rang d'ouvertures de toit est autorisé sur la hauteur de la toiture. Ces châssis doivent être composés avec les ouvertures en façade et encastrés dans le même plan que la toiture.

1 / ZONES URBAINES : UE

Autres éléments ponctuels :

Les édicules, coffrets et gaines techniques

Les édicules, gaines et ouvrages techniques doivent être traités en harmonie de matériau ou de couleur avec la construction et être aussi peu visibles que possible. Ils ne doivent pas être implantés sur une façade donnant sur la voie publique. L'accrochage d'installations techniques (climatisation, ventilation, chauffage, VMC, etc.) est interdit en façade sur voie publique et doivent être aussi peu visibles que possible des espaces publics en cas d'implantation en toiture ou pignon.

Les coffrets de branchement aux réseaux (électricité, gaz, etc.) et les ouvrages techniques (climatisation, chauffage, ventilation, etc.) doivent être intégrés au bâti et ne pas former de saillie sur la voie publique. Les coffrets nécessaires aux réseaux seront autorisés à l'alignement s'ils s'intègrent au dispositif de clôture dans le respect des conditions détaillées au présent chapitre.

Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) doivent être réalisées dans le respect de l'environnement, de la qualité esthétique des lieux et dans les conditions les moins dommageables : elles devront être installées obligatoirement en toiture et être dissimulées et invisibles de l'espace public et privé. Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. La pose sur la souche de la cheminée doit être privilégiée. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

Les panneaux solaires 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. La création d'un champ de captage doit être le plus homogène possible en regroupant les panneaux solaires. L'implantation doit être la plus basse et discrète possible, qu'elle soit ou non intégrée au bâti. Elle doit respecter les critères paysagés ou architecturaux. Dans le cas où les panneaux ne sont pas en toiture, on veillera à ce qu'ils ne soient pas visibles du domaine public.

Les descentes d'eaux pluviales

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

1 / ZONES URBAINES : UE

Les extensions et modifications des constructions existantes :

L'extension ou la modification d'une construction existante doit être réalisée en conservant le traitement architectural de la construction ancienne, notamment par le choix des matériaux (nature et couleurs), des volumes de la composition et de la forme des ouvertures. Une architecture contemporaine pourra être accordée si elle ne contrevient pas au caractère de la zone.

Les locaux commerciaux :

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

- Elles devront respecter la structure de l'immeuble et notamment le rythme des points porteurs à rez-de-chaussée.
- Les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter 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.
- Les couleurs employées devront s'harmoniser avec les matériaux et les couleurs de façade et de son environnement. L'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite.
- 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. Ces rideaux sont de préférence ajourés.

2/ Les clôtures

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,50 mètres

Les clôtures seront simples et traitées en harmonie avec le bâtiment principal.

Les clôtures de type lice ou plaques et poteaux béton et tout dispositif dangereux (barbelés, etc. ...) sont interdits.

1. *DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES*

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.

Il peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

Aucun nouvel accès n'est autorisé vers la RD 14 et la RD 392.

Le nombre et la largeur des accès doivent être adaptés aux conditions d'une desserte satisfaisante de la construction et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

De plus, lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies, l'accès sur une ou des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2. STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction nouvelle, de création de logements supplémentaires ou de transformation et de changement de destination de construction existante, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions selon les normes définies ci-dessous. Le nombre total d'aires de stationnement en cas de décimale, est arrondi au chiffre entier supérieur.

En zone UE1 et conformément à l'OAP RD14, la mutualisation du stationnement entre plusieurs parcelles contiguës est encouragée.

Conformément à l'article L. 151-33 du Code de l'urbanisme, en cas d'impossibilité technique ou pour des motifs d'ordre architectural ou urbanistique (conservation du tissu urbain d'un îlot ; respect de plantations ou d'espaces verts), le pétitionnaire, dans un rayon de 300m, peut être autorisé à :

- aménager ou réaliser des aires de stationnement,
- obtenir une concession, pour une durée de 15 ans minimum, dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation
- acquérir des places de stationnement ou obtenir une concession, pour une durée de 15 ans minimum, dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

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

1/ Normes à respecter :

Les places de stationnement doivent présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les normes suivantes :

- une largeur d'au moins 2,50 mètres,
- une longueur au moins égale à 5 mètres,
- un dégagement d'au moins 5,50 mètres.

1 / ZONES URBAINES : UE

2/ Nombre de places à réaliser pour les véhicules motorisés :

Destinations	Sous-destinations	Nombre de places minimum exigé (Toute tranche entamée est due)
HABITATION	Logement	Pour les logements de gardien : 1 place par logement
COMMERCES, ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	1 place pour 50 m ² de surface de plancher
	Restauration	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Commerce de gros	
	Hôtels, autres hébergements touristiques	1 place de stationnement par chambre
	Cinéma	1 place pour 3 fauteuils
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	1 place maximum par tranche de 45 m ² de surface de plancher dans le périmètre de 500 mètres autour de la gare de Montigny-Beauchamp 1 place minimum par tranche de 55 m ² de surface de plancher au-delà du périmètre de 500 mètres autour de la gare de Montigny-Beauchamp
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Non réglementé
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	<u>Enseignement 1^{er} et 2nd degré :</u> 3 places par classe <u>Enseignement supérieur :</u> 4 places pour 100m ² de surface de plancher <u>Etablissement de santé :</u> 1 place pour 3 lits avec minimum une place par chambre <u>Action sociale :</u> 1 place pour 45 m ² de surface de plancher
	Salles d'art et de spectacles	1 place pour 45 m ² de surface de plancher
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie	1 place pour 150 m ² de surface de plancher
	Entrepôt	
	Bureau	1 place maximum par tranche de 45 m ² de surface de plancher dans le périmètre de 500 mètres autour de la gare de Montigny-Beauchamp 1 place minimum par tranche de 55 m ² de surface de plancher au-delà du périmètre de 500 mètres autour de la gare de Montigny-Beauchamp
	Centre de congrès et d'exposition	

1 / ZONES URBAINES : UE

3/ Le stationnement vélos

Pour les constructions à destination d'habitation comprenant au moins 2 logements, la superficie minimale consacrée au stationnement des vélos est :

- *a minima* de 0,75 m² pour les logements d'une ou de deux pièces,
- *a minima* de 1,5 m² pour les logements de plus de deux pièces.

La superficie minimale totale consacrée au stationnement des vélos est de 10 m².

Pour les constructions à destination d'artisanat et de commerce, de restauration, de commerces de gros et, d'hôtels, autres hébergements touristiques, la superficie minimale consacrée au stationnement des vélos est de 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher, avec une surface minimale de 10 m².

Pour les constructions à destination de cinéma, la superficie minimale consacrée au stationnement des vélos est de 1,5 m² pour 300 m² de surface de plancher, avec une surface minimale de 10 m².

Pour les constructions à destination de bureaux, *a minima* 1,5 m² doit être consacré au stationnement des vélos par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage d'équipements publics et d'intérêt collectif, il doit être réalisé un minimum d'une place pour 10 employés.

Pour les établissements scolaires, il doit être réalisé *a minima* une place pour 8 élèves.

Tous les bâtiments neufs industriels, équipements de service public et ensemble commerciaux doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

En zones UE2 et UE3 : pour les constructions à usage d'entrepôt et d'industrie, il doit être réalisé *a minima* 1 place pour 10 employés.

4/ Stationnement les véhicules électriques :

Les règles suivantes ont été édictées en vertu de plusieurs textes réglementaires :

- *Le décret n°2016-968 du 13 juillet 2016 relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables et aux infrastructures permettant le stationnement des vélos lors de la construction de bâtiments neufs ;*
- *L'arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation).*

Pour les logements :

Pour les parkings d'une capacité inférieure ou égale à 40 places, au moins 50% des places doivent pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable (75% pour les parkings de plus de 40 places).

Pour les activités et équipements :

Pour les parkings d'une capacité inférieure ou égale à 40 places, au moins 10% des places doivent pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable (20% pour les parkings de plus de 40 places).

Pour les ensembles commerciaux :

Pour les parkings d'une capacité inférieure ou égale à 40 places, au moins 5% des places doivent pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable (10% pour les parkings de plus de 40 places).

1 / ZONES URBAINES : UE

3. *DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ASSAINISSEMENT, ET PAR LES RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES*

1/ Les réseaux d'eau et d'assainissement

Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction d'habitation ou toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Assainissement

Les constructions devront se conformer au règlement du service d'assainissement en vigueur, annexé au PLU. Ce service est de la compétence de la Communauté d'agglomération du Val Parisis, chargé de la gestion, de la collecte et du transport des eaux usées et pluviales.

• **eaux usées :**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » est soumise à autorisation de déversement avant tout raccordement dans le réseau public.

Les eaux issues des parkings de plus de 5 places souterraines ou couvertes doivent subir un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales. Les constructions nouvelles devront avoir une sortie indépendante pour les eaux usées et les eaux pluviales.

Toutefois, en l'absence de réseau et uniquement dans ce cas, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est autorisé. Les installations seront conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif dès sa réalisation.

• **eaux pluviales :**

Pour tout déversement d'eaux pluviales dans le réseau collectif, le raccordement doit faire l'objet d'une demande préalable auprès de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.

Les techniques de gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que l'infiltration ou la réutilisation pour des usages domestiques, et tout particulièrement les dispositifs de gestion à ciel ouvert, seront privilégiés. Le ruissellement ne peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales qu'en cas d'impossibilité avérée d'infiltrer sur la parcelle et après avoir été mis en œuvre des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux afin de limiter au maximum le rejet dans le réseau (débit de fuite limité à 2l/s/ha).

Dans les secteurs de risque d'affaissement des sols (gypse, carrières souterraines) repérés au document graphique du règlement, l'infiltration des eaux pluviales est interdite.

Le zonage d'eau pluviale, annexé au PLU, définit les zones où l'infiltration est impossible et les secteurs où une étude doit être réalisée pour savoir si l'infiltration est possible.

Dans le cas où le rejet des eaux pluviales dans le réseau public serait envisagé, des ouvrages de régulation devront être réalisés, ils seront dimensionnés de façon à limiter le débit de fuite à :

- 2l/s/ha pour les parcelles d'une surface supérieure ou égale à 1 ha ;
- 2l/s par parcelle pour les parcelles au-dessous de 1 ha.

et conçus de manière à garantir la qualité des eaux rejetées.

1 / ZONES URBAINES : UE

2/ Les autres réseaux

Réseaux de distribution d'énergie électrique et de télécommunication

Les réseaux de distribution d'énergie électrique et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain, à chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Toute nouvelle construction devra prévoir les fourreaux permettant un raccordement au réseau très haut débit.

Les opérations de logements comprenant au moins cinq logements doivent privilégier les antennes collectives ou autre moyen de réception par rapport aux antennes individuelles.

Les déchets

L'élimination des déchets ménagers et assimilés, des encombrants et des déchets verts est assurée par le gestionnaire de collecte.

Déchets ménagers et déchets assimilés

Pour les opérations de logements comprenant au moins cinq logements ou les activités économiques, la solution de collecte devra être réalisée et validée avec le gestionnaire de la collecte :

- Les occupations et utilisation du sols doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte sélective en conteneurs normalisés dans les meilleures conditions possibles techniques et d'hygiène en vigueur. Les aménagements doivent être réalisés sur le domaine privé (locaux à l'intérieur des immeubles ou aires et abris de stockage). Les zones de présentation des conteneurs doivent recevoir un aménagement paysager et être localisés sur le domaine privé accessible depuis le domaine public.

Ou

- Les occupations et utilisations du sol doivent apporter une solution pérenne de collecte des déchets sur le domaine privé, collectables depuis le domaine public (borne d'apport volontaire réalisée sur le domaine privé accessible depuis le domaine public, par exemple).

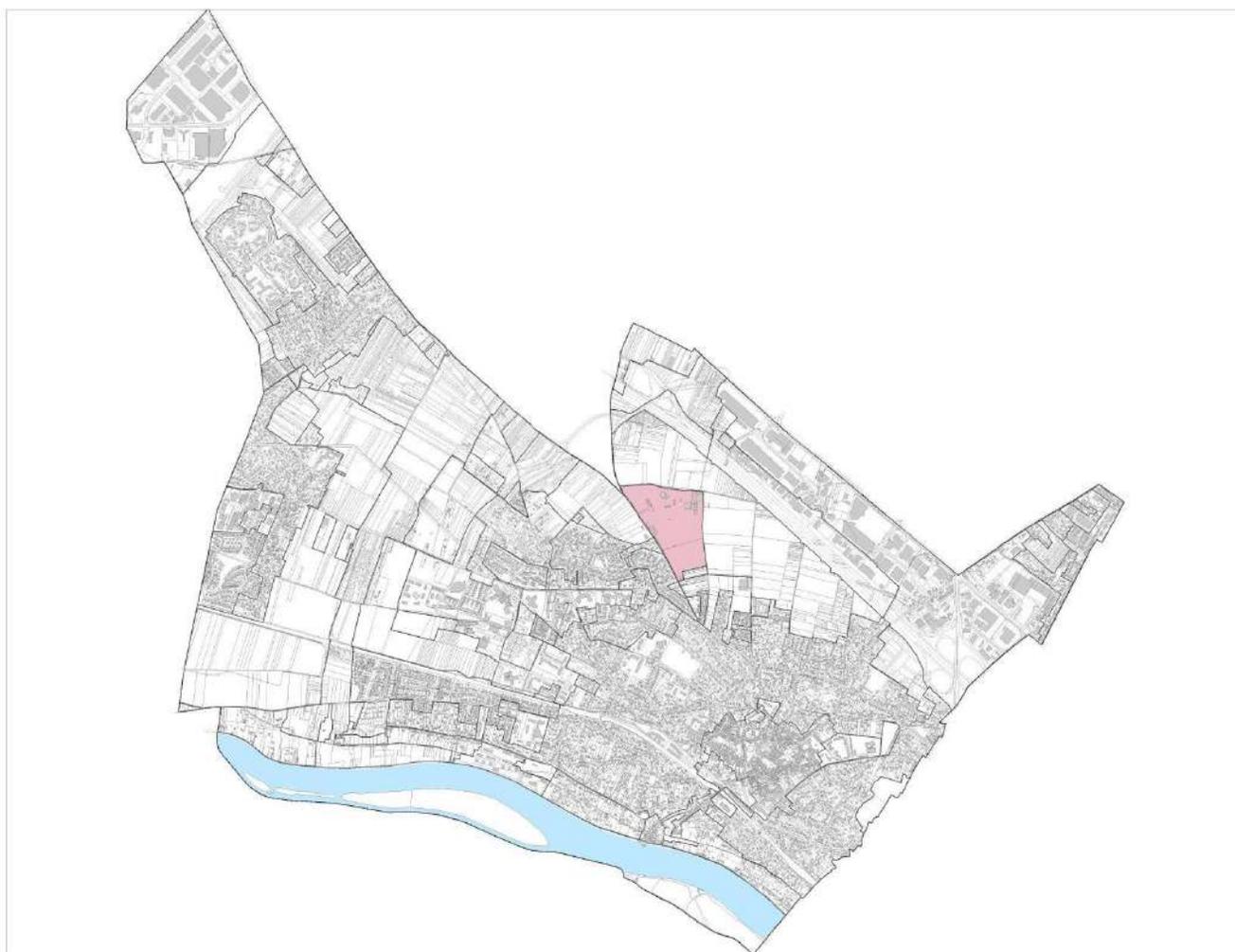
Encombrants

Pour les opérations d'au moins cinq logements ou les activités économiques, les occupations et utilisations du sol doivent prévoir un local de stockage des encombrants réalisé à l'intérieur des bâtiments. Une plate-forme de présentation devra être réalisé sur le domaine privé accessible depuis le domaine public.

1 / ZONES URBAINES : UF

PRÉSENTATION

La zone UF correspond au parc des sports des Beauregards. Cette zone dispose d'un règlement adapté aux besoins des équipements présents sur le site, afin de poursuivre l'objectif de perpétuation et de valorisation de celles-ci.



1 / ZONES URBAINES : UF

CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations / sous destinations		UF
Habitation	<i>Logement</i>	
	<i>Hébergement</i>	
Commerce et activités de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	
	<i>Restauration</i>	
	<i>Commerce de gros</i>	
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	
	<i>Hôtels, autres hébergements touristiques</i>	
	<i>Cinéma</i>	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	<i>Industrie</i>	
	<i>Entrepôt</i>	
	<i>Bureau</i>	
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés</i>	
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations pub.</i>	
	<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action soc.</i>	
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>	
	<i>Equipements sportifs</i>	
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	
Exploitations agricoles et forestières	<i>Exploitation agricole</i>	
	<i>Exploitation forestière</i>	

Autorisé
 Autorisé sous conditions
 Interdit

Par ailleurs, sont également interdits :

- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles, déchets non liés à une activité autorisée ;
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone ;
- Les aménagements de terrains de camping et les caravanes, selon les dispositions du Code de l'Urbanisme.

1 / ZONES URBAINES : UF

La zone UF est soumise en partie à l'aléa de dissolution du gypse tel qu'identifié sur la carte en annexe du PLU. Sont autorisés les nouveaux projets dans cette zone sous réserve qu'ils respectent les prescriptions du PPRN approuvé le 24 mai 2019.

Sont autorisées sous conditions :

Les constructions nouvelles à destination de logement, aux conditions cumulatives suivante :

- Être nécessaires à un gardiennage d'activités autorisées dans la zone
- Ne pas dépasser 80 m² de surface de plancher.

1 / ZONES URBAINES : UF

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ L'implantation des constructions par rapport à la voie :

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de la voie publique.

2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

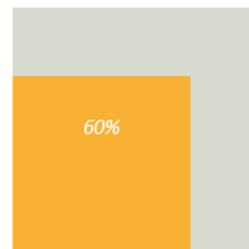
Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait des limites séparatives.

3/ L'implantation des constructions sur un même terrain :

Non réglementé.

4/ L'emprise au sol maximale des constructions :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **60%** de la superficie du terrain.



5/ La hauteur des constructions :

La hauteur maximale des constructions est fixée à **12 mètres au point le plus haut**.

Les installations dont la hauteur est imposée par destination : antennes, pylônes, silo adapté au tri gravitaire... ne sont pas soumises à ces dispositions.

2. *TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS*

Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des arbres existants. Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés par des arbres de moyen et petit développement sauf si leur quantité ou leur disposition sur le terrain rend impossible leur développement convenable sur la surface règlementaire des espaces libres paysagés.

Il est préconisé la plantation d'arbres à moyen et petit développement (cf. annexe du PLU).

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes doit être privilégiée au détriment d'espèces végétales potentiellement invasives.

Une part de **20 %** au moins de la superficie de l'unité foncière doit être réalisée en espaces libres paysagers. Ces espaces libres peuvent être aménagés sous plusieurs formes : espaces verts plantés ou engazonnés, espaces verts sur dalle (de parking ou de sous-sol), toitures terrasses végétalisés.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier, pour les espaces de circulation et de stationnement, les espaces perméables (gravier concassé stabilisé, dalles alvéolées, pavés, bitumes perméables...).

Les aires de stationnement :

- Elles peuvent être implantées dans les marges de retrait et d'isolement imposées ;
- Elles doivent comporter au moins un arbre pour 6 places de stationnement ;

Les parcs de stationnement extérieurs publics ou privés, de plus de 20 places doivent faire l'objet d'une composition paysagère : plate-bande engazonnée ou plantée d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants destinés à les diviser et les masquer depuis les voies publiques.

Les annexes techniques, les citernes, les aires de stockage et de manœuvre doivent être masquées par des haies vives et des arbres pour constituer un écran visuel.

En cas d'extension des constructions existantes :

- La conception des projets doit prendre en compte la préservation des éléments végétaux et l'amélioration de la qualité paysagère d'ensemble ;
- Les projets doivent renforcer la végétalisation des limites séparatives et de l'espace se situant entre la rue et les bâtiments ;
- Le traitement paysager des aires de stationnement doit être conforté.

3. INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Elles doivent être conçues de manière à être insérées dans leur environnement.

Conformément à l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions concernées, par 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, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les règles ci-après ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

1/ Les dispositions générales applicables à toutes les constructions

Les façades :

Les différentes façades doivent présenter une unité d'aspect permettant l'harmonisation avec l'environnement de la construction et, recevoir un traitement de qualité permettant de garantir une bonne tenue dans le temps.

Les annexes doivent être traitées en harmonie architecturale avec le bâtiment principal. En cas d'impossibilité technique, elles seront dissimulées par un écran végétal protégeant de la vue depuis la voie publique.

Les murs-pignons, mitoyens ou non, doivent être traités en harmonie avec les façades principales.

Sont interdits, dans le traitement des façades :

- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit : brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing, etc...
- l'emploi de matériaux à caractère provisoire : fibrociment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté, etc...
- les enduits laissant apparaître ponctuellement des pierres en relief sont proscrits. La couleur blanche pure est interdite pour les enduits.

Les constructions annexes :

Les constructions annexes devront être traitées avec soin et en harmonie avec la construction existante, en particulier si elles sont visibles de la voie publique.

Les toitures :

Les toitures doivent présenter une simplicité et unité de conception.

Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) qui garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés.

Un seul rang d'ouvertures de toit est autorisé sur la hauteur de la toiture. Ces châssis doivent être composés avec les ouvertures en façade et encastrés dans le même plan que la toiture.

Autres éléments ponctuels :

Les édicules, coffrets et gaines techniques

Les édicules, gaines et ouvrages techniques doivent être traités en harmonie de matériau ou de couleur avec la construction et être aussi peu visibles que possible. Ils ne doivent pas être implantés sur une façade donnant sur la voie publique. L'accrochage d'installations techniques (climatisation, ventilation, chauffage, VMC, etc.) est interdit en façade sur voie publique et doivent être aussi peu visibles que possible des espaces publics en cas d'implantation en toiture ou pignon.

Les coffrets de branchement aux réseaux (électricité, gaz, etc.) et les ouvrages techniques (climatisation, chauffage, ventilation, etc.) doivent être intégrés au bâti et ne pas former de saillie sur la voie publique. Les coffrets nécessaires aux réseaux seront autorisés à l'alignement s'ils s'intègrent au dispositif de clôture dans le respect des conditions détaillées au présent chapitre.

Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) doivent être réalisées dans le respect de l'environnement, de la qualité esthétique des lieux et dans les conditions les moins dommageables : elles devront être installées obligatoirement en toiture et être dissimulées et invisibles de l'espace public et privé. Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. La pose sur la souche de la cheminée doit être privilégiée. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

Les panneaux solaires 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. La création d'un champ de captage doit être le plus homogène possible en regroupant les panneaux solaires. L'implantation doit être la plus basse et discrète possible, qu'elle soit ou non intégrée au bâti. Elle doit respecter les critères paysagés ou architecturaux. Dans le cas où les panneaux ne sont pas en toiture, on veillera à ce qu'ils ne soient pas visibles du domaine public.

Les descentes d'eaux pluviales

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

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.

1 / ZONES URBAINES : UF

Les extensions et modifications des constructions existantes :

L'extension ou la modification d'une construction existante doit être réalisée en conservant le traitement architectural de la construction ancienne, notamment par le choix des matériaux (nature et couleurs), des volumes de la composition et de la forme des ouvertures. Une architecture contemporaine pourra être accordée si elle ne contrevient pas au caractère de la zone.

2/ Les clôtures

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,50mètres

Les clôtures seront simples et traitées en harmonie avec le bâtiment principal.

Les clôtures de type lice, poteaux béton et tout dispositif dangereux (barbelés, etc. ...) sont interdits.

1. *DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES*

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.

Il peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

Le nombre et la largeur des accès doivent être adaptés aux conditions d'une desserte satisfaisante de la construction et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

De plus, lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies, l'accès sur une ou des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2. STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction nouvelle, de création de logements supplémentaires ou de transformation et de changement de destination de construction existante, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions selon les normes définies ci-dessous. Le nombre total d'aires de stationnement en cas de décimale, est arrondi au chiffre entier supérieur.

Conformément à l'article L. 151-33 du Code de l'urbanisme, en cas d'impossibilité technique ou pour des motifs d'ordre architectural ou urbanistique (conservation du tissu urbain d'un îlot ; respect de plantations ou d'espaces verts), le pétitionnaire, dans un rayon de 300m, peut être autorisé à :

- aménager ou réaliser des aires de stationnement,
- obtenir une concession, pour une durée de 15 ans minimum, dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation
- acquérir des places de stationnement ou obtenir une concession, pour une durée de 15 ans minimum, dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

1/ Normes à respecter :

Les places de stationnement doivent présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les normes suivantes :

- une largeur d'au moins 2,50 mètres,
- une longueur au moins égale à 5mètres,
- un dégagement d'au moins 5,50mètres.

1 / ZONES URBAINES : UF

2/ Nombre de places à réaliser pour les véhicules motorisés :

Destinations	Sous-destinations	Nombre de places minimum exigé (toute tranche entamée est due)
HABITATION	Logement	Pour les logements de gardien : 1 place par logement
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	1 place minimum par tranche de 55 m ² de surface de plancher
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Non réglementé
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Enseignement 1 ^{er} et 2 nd degré : 3 places par classe <u>Enseignement supérieur :</u> 4 places pour 100m ² de surface de plancher <u>Etablissement de santé :</u> 1 place pour 3 lits avec minimum une place par chambre <u>Action sociale :</u> 1 place pour 45 m ² de surface de plancher
	Salles d'art et de spectacles	1 place pour 45 m ² de surface de plancher
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie	1 place pour 150 m ² de surface de plancher

1 / ZONES URBAINES : UF

3/ Le stationnement vélos

Pour les constructions à usage d'équipements publics et d'intérêt collectif, il doit être réalisé un minimum d'une place pour 10 employés.

Pour les établissements scolaires, il doit être réalisé *a minima* une place pour 8 élèves.

4/ Stationnement les véhicules électriques :

Les règles suivantes ont été édictées en vertu de plusieurs textes réglementaires :

- *Le décret n°2016-968 du 13 juillet 2016 relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables et aux infrastructures permettant le stationnement des vélos lors de la construction de bâtiments neufs ;*
- *L'arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation).*

Pour les équipements :

Pour les parkings d'une capacité inférieure ou égale à 40 places, au moins 10% des places doivent pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable (20% pour les parkings de plus de 40 places).

3. *DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ASSAINISSEMENT, ET PAR LES RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES*

1/ Les réseaux d'eau et d'assainissement

Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction d'habitation ou toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Assainissement

Les constructions devront se conformer au règlement du service d'assainissement en vigueur, annexé au PLU. Ce service est de la compétence de la Communauté d'agglomération du Val Parisis, chargé de la gestion, de la collecte et du transport des eaux usées et pluviales.

- **eaux usées:**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » est soumise à autorisation de déversement avant tout raccordement dans le réseau public.

Les eaux issues des parkings de plus de 5 places souterraines ou couvertes doivent subir un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales. Les constructions nouvelles devront avoir une sortie indépendante pour les eaux usées et les eaux pluviales.

Toutefois, en l'absence de réseau et uniquement dans ce cas, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est autorisé. Les installations seront conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif dès sa réalisation.

- **eaux pluviales:**

Pour tout déversement d'eaux pluviales dans le réseau collectif, le raccordement doit faire l'objet d'une demande préalable auprès de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.

Les techniques de gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que l'infiltration ou la réutilisation pour des usages domestiques, et tout particulièrement les dispositifs de gestion à ciel ouvert, seront privilégiés. Le ruissellement ne peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales qu'en cas d'impossibilité avérée d'infiltrer sur la parcelle et après avoir été mis en œuvre des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux afin de limiter au maximum le rejet dans le réseau (débit de fuite limité à 2l/s/ha).

Dans les secteurs de risque d'affaissement des sols (gypse, carrières souterraines) repérés au document graphique du règlement, l'infiltration des eaux pluviales est interdite.

Le zonage d'eau pluviale, annexé au PLU, définit les zones où l'infiltration est impossible et les secteurs où une étude doit être réalisée pour savoir si l'infiltration est possible.

Dans le cas où le rejet des eaux pluviales dans le réseau public serait envisagé, des ouvrages de régulation devront être réalisés, ils seront dimensionnés de façon à limiter le débit de fuite à :

- 2l/s/ha pour les parcelles d'une surface supérieure ou égale à 1 ha ;
- 2l/s par parcelle pour les parcelles au-dessous de 1 ha.

et conçus de manière à garantir la qualité des eaux rejetées.

1 / ZONES URBAINES : UF

2/ Les autres réseaux

Réseaux de distribution d'énergie électrique et de télécommunication

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

Toute nouvelle construction devra prévoir les fourreaux permettant un raccordement au réseau très haut débit.

Les déchets

L'élimination des déchets ménagers et assimilés, des encombrants et des déchets verts est assurée par le gestionnaire de collecte.

1 / ZONES URBAINES : UK

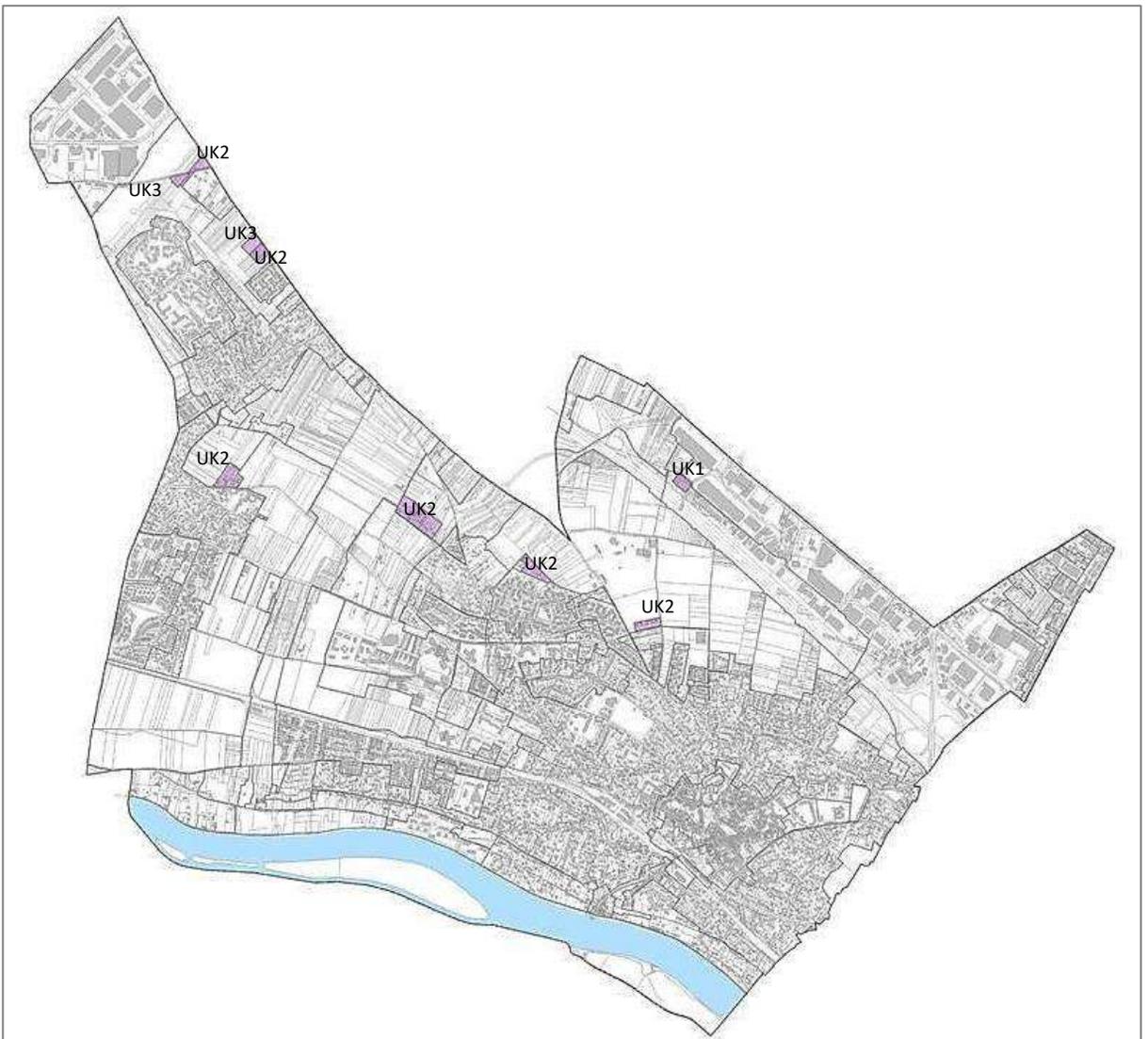
PRÉSENTATION

La zone UK correspond aux secteurs où est concentré l'habitat spécifique des gens du voyage de passage, sédentarisés ou en voie de sédentarisation. A l'intérieur de cette zone majoritairement localisée au Nord, Nord-Ouest de la Commune, on distingue trois secteurs :

- Un secteur UK1 défini pour l'aire d'accueil des gens du voyage de passage ;
- Un secteur UK2 défini pour les secteurs déjà urbanisés, et qui bénéficieront de possibilités limitées d'extension ;
- Un secteur UK3 défini pour les secteurs non urbanisés et qui devront respecter l'OAP « Habitat gens du voyage ».

Les objectifs recherchés de la zone sont la prise en compte de manière spécifique des besoins et des caractéristiques de cet habitat en garantissant un parcours de sédentarisation, une mixité des produits de logement ainsi qu'une meilleure insertion dans l'environnement local.

La zone est également concernée par les OAP « Trame verte et bleue » et « Mobilités ».



1 / ZONES URBAINES : UK

CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations / sous destinations		UK1	UK2	UK3
Habitation	<i>Logement</i>	■	■	■
	<i>Hébergement</i>	■	■	■
Commerce et activités de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	■	■	■
	<i>Restauration</i>	■	■	■
	<i>Commerce de gros</i>	■	■	■
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	■	■	■
	<i>Hôtels, autres hébergements touristiques</i>	■	■	■
	<i>Cinéma</i>	■	■	■
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	<i>Industrie</i>	■	■	■
	<i>Entrepôt</i>	■	■	■
	<i>Bureau</i>	■	■	■
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	■	■	■
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés</i>	■	■	■
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations pub.</i>	■	■	■
	<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action soc.</i>	■	■	■
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>	■	■	■
	<i>Equipements sportifs</i>	■	■	■
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	■	■	■
Exploitations agricoles et forestières	<i>Exploitation agricole</i>	■	■	■
	<i>Exploitation forestière</i>	■	■	■

■ Autorisé
 ■ Autorisé sous conditions
 ■ Interdit

Par ailleurs, sont également interdits :

- les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles, déchets ;
- les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone ;
- Les aménagements de terrains de camping, selon les dispositions du Code de l'Urbanisme.

1 / ZONES URBAINES : UK

Sont autorisées sous conditions En zone UK1

- Les constructions nécessaires à l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage sous condition de respect des prescriptions d'occupation, d'équipements, d'hygiène et de sécurité liées à un tel aménagement ;
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté ;
- L'implantation de constructions à destination d'équipement d'intérêt collectifs et services publics (locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés) dans la mesure où ils sont jugés compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances qu'ils peuvent générer ;
- Le stationnement des caravanes.

En zone UK2

- Les constructions à destination de logement, à condition d'être constituées par des extensions des constructions existantes et de ne pas excéder plus de 20 m² d'emprise au sol. Cette extension peut être réalisée en une ou plusieurs fois ;
- Les abris de jardin des constructions à destination de logements, à condition de ne pas dépasser 8 m² d'emprise au sol et 3 mètres de hauteur. Un seul abri de jardin postérieur à la date d'approbation du présent règlement (26/09/2019) est accepté ;
- Les constructions nouvelles à destination de logement, aux conditions cumulatives suivantes :
 - être réalisées sur des terrains non bâtis à la date d'approbation du présent règlement (26/09/2019)
 - respecter le gabarit et l'architecture des terrains avoisinants dans lesquels la construction s'insère
- Le stationnement des caravanes.

En zone UK3

Sous conditions de respecter les orientations de l'OAP concernant l'habitat des gens du voyage :

- Les constructions à destination de logement (unité de vie), à condition de ne pas excéder plus de 60 m² d'emprise au sol par bâtiment et par îlot.
- Les abris de jardin des constructions à destination de logements, à condition de ne pas dépasser 8 m² d'emprise au sol et 3 mètres de hauteur.
- L'implantation de constructions à destination d'équipement d'intérêt collectifs et services publics (locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés) dans la mesure où ils sont jugés compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances qu'ils peuvent générer ;
- Le stationnement des caravanes.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

1 / ZONES URBAINES : UK

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

EN ZONE UK1

1/ L'implantation des constructions par rapport à la voie :

Les constructions doivent être implantées en recul de la voie publique ou de la limite d'emprise de la voie privée, avec une distance minimum de **5 mètres** à compter de l'alignement.

Les piscines et les bassins en eau doivent respecter une marge de retrait telle que leur bassin et les aménagements type margelles périphériques entourant le bassin soient situés à une distance au moins égale à 2,5 mètres de l'alignement.

2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions peuvent être implantées sur une ou sur les limites séparatives latérales.

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

En cas de retrait, les constructions doivent être implantées avec :

- Une distance minimum de **5 mètres**, lorsque la partie de construction comporte une ou des ouvertures créant des vues directes en vis-à-vis de la limite ;
- Une distance minimum de **3 mètres**, lorsque la partie de construction ne comporte pas d'ouvertures créant en vis-à-vis de la limite.

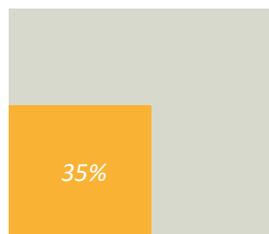
3/ L'implantation des constructions sur un même terrain :

Lorsque deux constructions, implantées sur une même unité foncière, ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point séparant les façades en vis à vis de ces deux constructions doit être au moins égale à **2,50 mètres**.

4/ L'emprise au sol maximale des constructions :

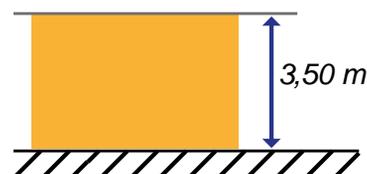
L'emprise au sol maximale est fixée à **35 %** de la superficie de l'unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle pour les locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés et, aux locaux techniques et industriels des administrations publiques.



5/ La hauteur des constructions :

La hauteur maximale des constructions est fixée à **3,50 mètres**, correspondant à un niveau unique (rez-de-chaussée).



1 / ZONES URBAINES : UK

EN ZONE UK2

1/ L'implantation des constructions par rapport à la voie :

Pour les extensions des constructions existantes, les travaux ne doivent pas modifier l'implantation existante par rapport à la voie desservant la propriété.

Toutefois, sont autorisés les aménagements consistant à la fermeture d'espaces couverts existants tels fermeture des porches d'entrée ou de loggias.

Pour les constructions nouvelles, elles doivent être implantées en recul de la voie publique ou limite d'emprise de la voie privée, avec une distance minimum de **5 mètres** à compter de l'alignement.

Les piscines et les bassins en eau doivent respecter une marge de retrait telle que leur bassin et les aménagements type margelles périphériques entourant le bassin soient situés à une distance au moins égale à 2,5 mètres de l'alignement.

2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

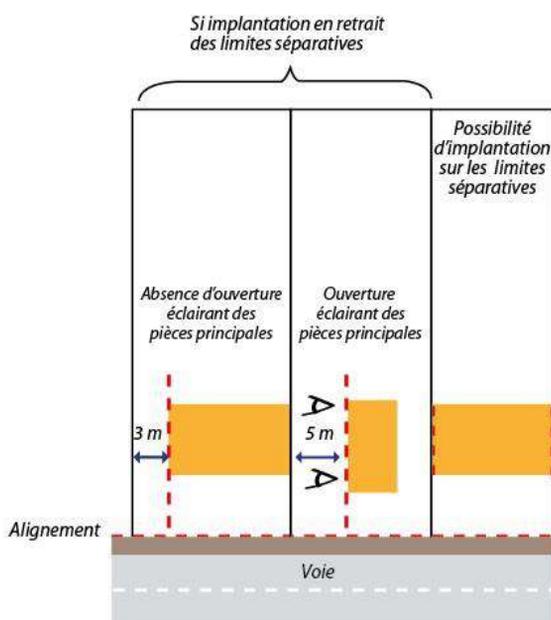
Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait.

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

En cas d'implantation sur une limite séparative latérale, la hauteur de la construction ne doit pas excéder 3,5 mètres sur la limite.

En cas d'implantation en retrait, la règle minimum de retrait est la suivante :

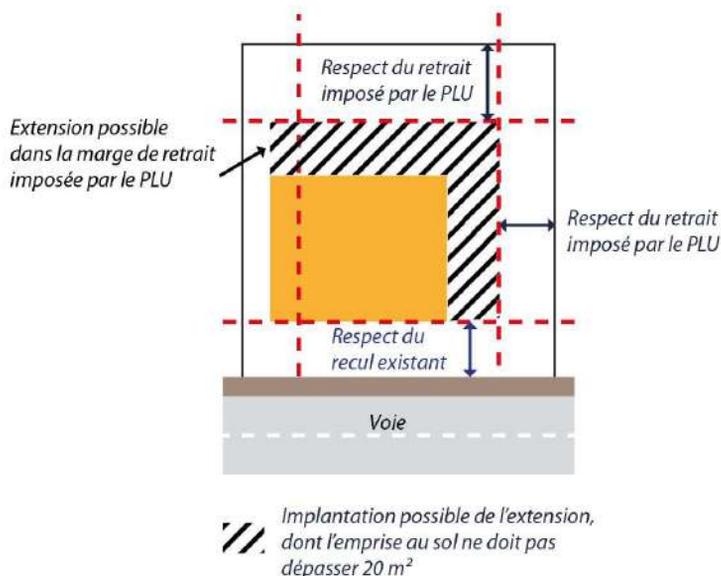
- Une distance minimum de **5 mètres**, lorsque la partie de construction comporte une ou des ouvertures éclairant des pièces principales en vis-à-vis de la limite ;
- Une distance minimum de **3 mètres**, lorsque la partie de construction ne comporte pas d'ouvertures éclairant des pièces principales en vis-à-vis de la limite.



1 / ZONES URBAINES : UK

Exception utilisable une seule fois :

En cas d'extension d'une construction existante édifée dans la marge de retrait imposée, l'extension pourra être réalisée à l'intérieur de cette marge, en prolongement de la construction existante en longueur (ou en largeur) à condition qu'elles ne réduisent pas la marge de retrait existante. L'extension en longueur (ou en largeur) ne pourra pas dépasser 5 mètres de linéaire.

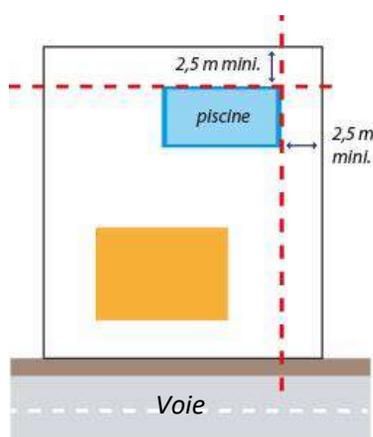


Un seul abri de jardin limité à 8 m² d'emprise au sol par unité foncière et dont la hauteur est limitée à 3 mètres au point le plus haut peut être implanté de manière libre sur les limites séparatives (latérales et/ou de fond de parcelle) ou en retrait.

Les piscines et les bassins en eau doivent respecter une marge de retrait telle que leur bassin et les aménagements type margelles périphériques entourant le bassin soient situés à une distance au moins égale à 2,5 mètres des limites latérales et du fond de parcelle.

Les serres devront s'implanter à une distance au moins égale à 2,5 mètres des limites latérales et du fond de parcelle.

Les installations de type abris légers (pergolas, tonnelles, carports, etc.) peuvent s'implanter dans la marge de retrait par rapport aux limites séparatives. Ils ne pourront en aucun cas faire l'objet d'une fermeture totale ou partielle.



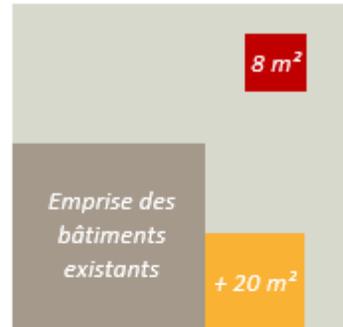
3/ L'implantation des constructions sur un même terrain :

Non réglementé

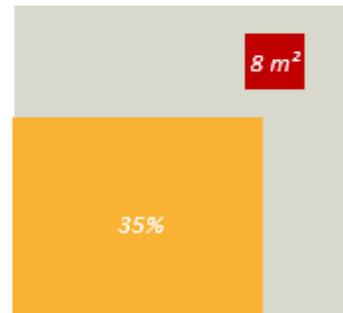
1 / ZONES URBAINES : UK

4/ L'emprise au sol maximale des constructions :

Pour les extensions des constructions existantes, l'emprise au sol maximale est fixée à l'emprise bâtie existante à la date d'approbation du présent règlement (26/09/2019), augmentée de 20 m² au maximum.



Pour les constructions nouvelles, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder **35%** de la superficie de l'unité foncière.



En complément des 20m² d'emprise supplémentaire ou en complément des 35% d'emprise au sol pour les constructions nouvelles, l'emprise au sol maximale des abris de jardin est fixée à 8 m² par unité foncière ou par lot de copropriété le cas échéant. Un seul abri de jardin de moins de 8m² et de moins de 3 mètres de hauteur, postérieur à la date d'approbation du présent règlement (26/09/2019) est accepté.

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

1 / ZONES URBAINES : UK

5/ La hauteur des constructions :

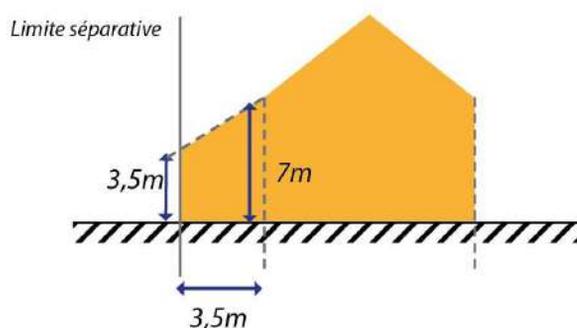
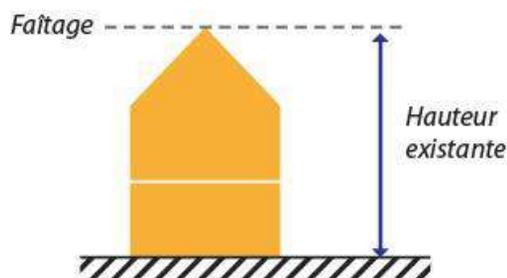
Pour les extensions des constructions existantes, la hauteur maximale des constructions est fixée à la hauteur existante (égout et faitage) à la date d'approbation du présent règlement (26/09/2019).

Pour les constructions nouvelles, la hauteur maximale des constructions est fixée à la hauteur maximale existante (égout et faitage) des constructions voisines à la date d'approbation du présent règlement (26/09/2019).

Pour les constructions implantées en limite séparative, leur hauteur ne doit pas excéder 3,5 mètres de hauteur sur la limite. La partie de construction implantée en limite séparative doit s'inscrire dans le gabarit tel qu'il est présenté sur le schéma ci-contre.

Les abris de jardin de moins de 8m² d'emprise au sol ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à 3 mètres.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences formelles et/ou techniques.



1 / ZONES URBAINES : UK

EN ZONE UK3

1/ L'implantation des constructions par rapport à la voie :

Les constructions doivent être implantées en recul de la voie publique ou de la limite d'emprise de la voie privée, avec une distance minimum de **5 mètres**.

Les piscines et les bassins en eau doivent respecter une marge de retrait telle que leur bassin et les aménagements type margelles périphériques entourant le bassin soient situés à une distance au moins égale à 2,5 mètres de l'alignement.

2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives ou des limites d'îlot, avec une distance minimum de **5 mètres**.

3/ L'implantation des constructions sur un même terrain :

Lorsque deux constructions, implantées sur une même unité foncière, ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point séparant les façades en vis à vis de ces deux constructions doit être au moins égale à **2,50 mètres**.

Cette règle ne s'applique pas entre une construction principale et un abri de jardin, dont l'emprise est limitée à 8 m² et la hauteur à 3 mètres au point le plus haut.

4/ L'emprise au sol maximale des constructions :

L'emprise au sol maximale est fixée à **10 %** de la superficie de l'unité foncière. L'emprise au sol par bâtiment isolé à destination de logement est limitée à **60 m²** maximum. Pour autant, quelle que soit la taille de l'unité foncière, la construction d'un bâtiment de 60 m² maximum d'emprise au sol est possible.

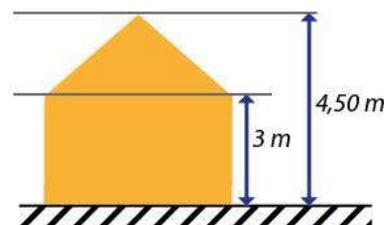
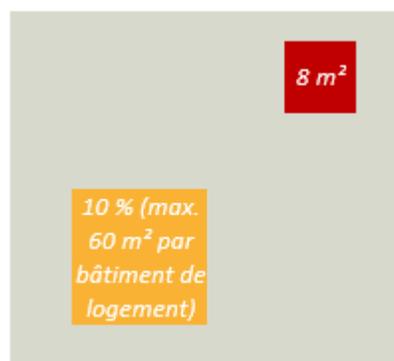
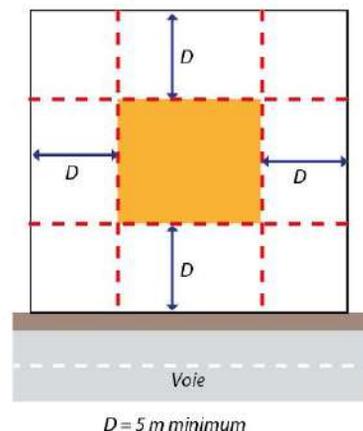
L'emprise au sol maximale des abris de jardin est fixée à 8 m² par tranche de 60 m² d'emprise au sol des constructions à destination de logement.

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

5/ La hauteur des constructions :

La hauteur maximale des constructions à destination de logement est fixée à 3 mètres à l'égout et 4,5 mètres au faîtage, correspondant à un niveau unique (rez-de-chaussée).

Les abris de jardin dont l'emprise au sol n'excède pas 8 m², ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à 3 mètres.



1 / ZONES URBAINES : UK

2. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des arbres existants. Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés par des arbres de moyen et petit développement sauf si leur quantité ou leur disposition sur le terrain rend impossible leur développement convenable sur la surface réglementaire des espaces de pleine terre ou des espaces libres paysagés.

Il est préconisé la plantation d'arbres à moyen et petit développement (cf. annexe du PLU). Pour 100 m² d'emprise au sol des constructions, il est demandé la plantation d'un arbre de moyen développement.

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes doit être privilégiée au détriment d'espèces végétales potentiellement invasives.

En zone UK1 :

Une part de **30 %** minimum de la superficie de l'unité foncière doit être conservée en espaces libres et paysagers.

Ils seront traités en espaces paysagers, aménagés en espaces verts (pelouses, plantations ...) et plantés d'arbres moyen et petit développement ; les espaces minéraux seront traités en revêtements perméable. Ces espaces libres doivent être aménagés selon une composition soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

Cette composition doit privilégier :

- La création d'espaces libres d'une géométrie simple en relation avec le parti retenu pour les constructions à édifier ;
- La constitution d'un front paysager protégeant l'aire des nuisances visuelles ;
- La délimitation des différents emplacements permettant d'empêcher l'implantation des caravanes en dehors des zones dédiées.

En zone UK2 :

Dans le cas d'extension d'une construction existante, les espaces de pleine terre existants à la date d'approbation du présent règlement (26/09/2019) doivent être conservés à l'exception des espaces utilisés pour la mise en œuvre des extensions et annexes autorisées.

Les aménagements réalisés sur l'unité foncière (terrasse, piscine...) ne doivent pas avoir pour effet de réduire à moins de **25 %** les espaces de pleine terre.

Dans le cas d'une construction nouvelle, une part de **35 %** minimum de la superficie de l'unité foncière doit être conservée en espace de pleine terre. Ces espaces peuvent comprendre des aires de jeu, de détente et de repos, des circulations piétonnes mais en aucun cas des parkings (y compris parkings type « evergreen » ou similaires), espaces de circulation automobile, dalles ou terrasses et piscines.

Ils seront traités en espaces paysagers, aménagés en espaces verts (pelouses, plantations ...) et plantés d'arbres moyen et petit développement ; les espaces minéraux seront traités en revêtements perméables.

1 / ZONES URBAINES : UK

En zone UK3 :

Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des arbres et des espaces de pleine terre existants, dans le respect des orientations précisées dans l'OAP concernant l'habitat des gens du voyage.

Une frange verte entre le projet et les espaces naturels et agricoles, et entre les îlots devra être créée.

Une part de **30 %** minimum de la superficie de l'unité foncière doit être conservée en espaces libres et paysagers.

Pour les espaces libres de toute construction (espaces de circulation, de stationnement...), afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

3. INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Elles doivent être conçues de manière à être insérées dans leur environnement.

Conformément à l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions concernées, par 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, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1/ Les dispositions générales applicables à toutes les constructions

Les façades :

Les différentes façades doivent présenter une unité d'aspect permettant l'harmonisation avec l'environnement de la construction et, recevoir un traitement de qualité permettant de garantir une bonne tenue dans le temps.

Les façades des bâtiments annexes doivent être en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les murs-pignons, mitoyens ou non, doivent être traités en harmonie avec les façades principales.

Sont interdits, dans le traitement des façades :

- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit : brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing, etc...
- l'emploi de matériaux à caractère provisoire : fibrociment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté, etc...
- les enduits laissant apparaître ponctuellement des pierres en relief sont proscrits. La couleur blanche pure est interdite pour les enduits.

Les constructions annexes :

Les constructions annexes devront être traitées avec soin.

Les toitures :

Les toitures doivent présenter une simplicité et unité de conception :

- La multiplication des dimensions et des implantations sur un même pan de toiture est interdite.
- Les ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments tels que cheminées, machineries d'ascenseurs, ... doivent s'intégrer dans la composition de la toiture.

La tuile, l'ardoise ou matériaux de module et d'aspect similaires, le zinc ou le cuivre seront utilisés.

Les bardages métalliques et plaques ondulées en tôle ou en plastique, les bardeaux d'asphalte et membranes sont interdits.

1 / ZONES URBAINES : UK

Autres éléments ponctuels :

Les cheminées

Les cheminées seront traitées avec le même enduit que la construction principale.
Les souches de cheminées devront être implantées le plus près possible du faîtage du toit.

Les édicules, coffrets et gaines techniques

Les édicules, coffrets de branchement aux réseaux (électricité, gaz, etc.) gaines et ouvrages techniques doivent être traités en harmonie de matériau ou de couleur avec la construction et être aussi peu visibles que possible. Ils ne doivent pas être implantés sur une façade donnant sur la voie publique. L'accrochage d'installations techniques (climatisation, ventilation, chauffage, VMC, etc.) est interdit en façade sur voie publique et doivent être aussi peu visibles que possible des espaces publics en cas d'implantation en toiture ou pignon.

Les coffrets de branchement aux réseaux (électricité, gaz, etc.) et les ouvrages techniques (climatisation, chauffage, ventilation, etc.) doivent être intégrés au bâti et ne pas former de saillie sur la voie publique.

Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) doivent être réalisées dans le respect de l'environnement, de la qualité esthétique des lieux et dans les conditions les moins dommageables : elles devront être installées obligatoirement en toiture et être dissimulées et invisibles de l'espace public et privé. Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. La pose sur la souche de la cheminée doit être privilégiée. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

Les panneaux solaires 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. La création d'un champ de captage doit être le plus homogène possible en regroupant les panneaux solaires. L'implantation doit être la plus basse et discrète possible, qu'elle soit ou non intégrée au bâti. Elle doit respecter les critères paysagés ou architecturaux. Dans le cas où les panneaux ne sont pas en toiture, on veillera à ce qu'ils ne soient pas visibles du domaine public.

Les descentes d'eaux pluviales

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

2/ Les clôtures

Les clôtures en bordure des voies ou espaces publics :

La hauteur maximale est limitée à **2 mètres**.

L'aspect et la couleur des clôtures devront être en harmonie avec l'environnement urbain.

1 / ZONES URBAINES : UK

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'une partie pleine n'excédant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture, surmonté d'un dispositif à claire-voie, d'une grille ou d'un grillage, doublés ou non d'une haie vive.
- Soit d'une grille ou d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive.

L'utilisation des plaques en béton, parpaings non revêtus, tôles, ... et tout dispositif dangereux (barbelés, etc. ...) est interdite.

Les clôtures en limites séparatives :

La hauteur maximale est limitée à **2 mètres**.

Les types de clôture présentés ci-dessus sont autorisés. Néanmoins, il est recommandé de mettre en œuvre une clôture grillagée doublée d'une haie vive d'essences locales variées et entretenue à une hauteur maximale de 2 mètres.

En zone UK3, seules sont autorisées des clôtures constituées de haies vives, doublées ou non d'un grillage.

L'utilisation des plaques en béton, parpaings non revêtus, tôles, ... et tout dispositif dangereux (barbelés, etc. ...) est interdite.

Les portails et portillons :

Les portails et portillons doivent être de matériau et de teinte assortis à la clôture, de forme simple, en harmonie avec l'environnement urbain.

1. *DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES*

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.

Il peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

Le nombre et la largeur des accès doivent être adaptés aux conditions d'une desserte satisfaisante de la construction et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

La largeur des voies d'accès ou de l'accès doit être au minimum de **5 mètres** et être adapté à l'accès des caravanes.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

De plus, lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies, l'accès sur une ou des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2. STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction nouvelle, d'extension, de création de logements supplémentaires ou de transformation et de changement de destination de construction existante, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions selon les normes définies ci-dessous. Le nombre total d'aires de stationnement en cas de décimale, est arrondi au chiffre entier supérieur.

Conformément à l'article L. 151-33 du Code de l'urbanisme, en cas d'impossibilité technique ou pour des motifs d'ordre architectural ou urbanistique (conservation du tissu urbain d'un îlot ; respect de plantations ou d'espaces verts), le pétitionnaire, dans un rayon de 300m, peut être autorisé à :

- aménager ou réaliser des aires de stationnement,
- obtenir une concession, pour une durée de 15 ans minimum, dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation
- acquérir des places de stationnement ou obtenir une concession, pour une durée de 15 ans minimum, dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

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

1/ Normes à respecter :

Les places de stationnement doivent présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les normes suivantes :

- une largeur d'au moins 2,50 mètres,
- une longueur au moins égale à 5 mètres,
- un dégagement d'au moins 5,50 mètres.

1 / ZONES URBAINES : UK

2/ Nombre de places à réaliser pour les véhicules motorisés :

	Destinations	Sous-destinations	Nombre de places minimum exigé (toute tranche entamée est due)
UK 1	ÉQUIPEMENT D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Autre équipement recevant du public (Aire d'accueil)	Caravanes : maximum 3 emplacements de caravanes pour un bloc sanitaire et Places de stationnement : 1 place de stationnement de voiture par emplacement de caravane
		Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	1 place minimum pour 55 m ² de surface de plancher
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Non réglementé
UK 2	HABITATION	Logement	Caravanes : 1 caravane pour 75 m ² d'espace non construit avec un maximum de 3 par logement et Places de stationnement : 1 place de stationnement de voiture par emplacement de caravane et par logement
	ÉQUIPEMENT D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Non réglementé
UK 3	HABITATION	Logement	Caravanes : 1 caravane pour 75 m ² d'espace non construit avec un maximum de 3 par unité de vie et Places de stationnement : 1 place de stationnement de voiture par emplacement de caravane.
		Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	1 place minimum pour 55 m ² de surface de plancher
	ÉQUIPEMENT D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Non réglementé

1 / ZONES URBAINES : UK

3/ Le stationnement vélos

Pour les constructions à destination d'habitation comprenant au moins 2 logements, la superficie minimale consacrée au stationnement des vélos est :

- *a minima* de 0,75 m² pour les logements d'une ou de deux pièces,
- *a minima* de 1,5 m² pour les logements de plus de deux pièces.

La superficie minimale totale consacrée au stationnement des vélos est de 10 m².

Pour les constructions à usage d'équipements publics et d'intérêt collectif, il doit être réalisé un minimum d'une place pour 10 employés.

4/ Stationnement les véhicules électriques :

Les règles suivantes ont été édictées en vertu de plusieurs textes réglementaires :

- *Le décret n°2016-968 du 13 juillet 2016 relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables et aux infrastructures permettant le stationnement des vélos lors de la construction de bâtiments neufs ;*
- *L'arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation).*

Pour les logements :

Pour les parkings d'une capacité inférieure ou égale à 40 places, au moins 50% des places doivent pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable (75% pour les parkings de plus de 40 places).

Pour les équipements :

Pour les parkings d'une capacité inférieure ou égale à 40 places, au moins 10% des places doivent pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable (20% pour les parkings de plus de 40 places).

3. *DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ASSAINISSEMENT, ET PAR LES RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES*

1/ Les réseaux d'eau et d'assainissement

Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction d'habitation ou toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Assainissement

Les constructions devront se conformer au règlement du service d'assainissement en vigueur, annexé au PLU. Ce service est de la compétence de la Communauté d'agglomération du Val Parisis, chargé de la gestion, de la collecte et du transport des eaux usées et pluviales.

- **eaux usées :**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » est soumise à autorisation de déversement avant tout raccordement dans le réseau public.

Les eaux issues des parkings de plus de 5 places souterraines ou couvertes doivent subir un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales. Les constructions nouvelles devront avoir une sortie indépendante pour les eaux usées et les eaux pluviales.

Toutefois, en l'absence de réseau et uniquement dans ce cas, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est autorisé. Les installations seront conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif dès sa réalisation.

- **eaux pluviales :**

Pour tout déversement d'eaux pluviales dans le réseau collectif, le raccordement doit faire l'objet d'une demande préalable auprès de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.

Les techniques de gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que l'infiltration ou la réutilisation pour des usages domestiques, et tout particulièrement les dispositifs de gestion à ciel ouvert, seront privilégiés. Le ruissellement ne peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales qu'en cas d'impossibilité avérée d'infiltrer sur la parcelle et après avoir été mis en œuvre des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux afin de limiter au maximum le rejet dans le réseau (débit de fuite limité à 2l/s/ha).

Dans les secteurs de risque d'affaissement des sols (gypse, carrières souterraines) repérés au document graphique du règlement, l'infiltration des eaux pluviales est interdite.

Le zonage d'eau pluviale, annexé au PLU, définit les zones où l'infiltration est impossible et les secteurs où une étude doit être réalisée pour savoir si l'infiltration est possible.

Dans le cas où le rejet des eaux pluviales dans le réseau public serait envisagé, des ouvrages de régulation devront être réalisés, ils seront dimensionnés de façon à limiter le débit de fuite à :

- 2l/s/ha pour les parcelles d'une surface supérieure ou égale à 1 ha ;
- 2l/s par parcelle pour les parcelles au-dessous de 1 ha.

et conçus de manière à garantir la qualité des eaux rejetées.

1 / ZONES URBAINES : UK

2/ Les autres réseaux

Réseaux de distribution d'énergie électrique et de télécommunication

Les réseaux de distribution d'énergie électrique et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain, à chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Toute nouvelle construction devra prévoir les fourreaux permettant un raccordement au réseau très haut débit.

Les opérations de logements comprenant au moins cinq logements doivent privilégier les antennes collectives ou autre moyen de réception par rapport aux antennes individuelles.

Les déchets

L'élimination des déchets ménagers et assimilés, des encombrants et des déchets verts est assurée par le gestionnaire de collecte.

Déchets ménagers et déchets assimilés

Pour les opérations de logements comprenant au moins cinq logements ou les activités économiques, la solution de collecte devra être réalisée et validée avec le gestionnaire de la collecte :

- Les occupations et utilisation du sols doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte sélective en conteneurs normalisés dans les meilleures conditions possibles techniques et d'hygiène en vigueur. Les aménagements doivent être réalisés sur le domaine privé (locaux à l'intérieur des immeubles ou aires et abris de stockage). Les zones de présentation des conteneurs doivent recevoir un aménagement paysager et être localisés sur le domaine privé accessible depuis le domaine public.

Ou

- Les occupations et utilisations du sol doivent apporter une solution pérenne de collecte des déchets sur le domaine privé, collectables depuis le domaine public (borne d'apport volontaire réalisée sur le domaine privé accessible depuis le domaine public, par exemple).

Encombrants

Pour les opérations d'au moins cinq logements ou les activités économiques, les occupations et utilisations du sol doivent prévoir un local de stockage des encombrants réalisé à l'intérieur des bâtiments. Une plate-forme de présentation devra être réalisé sur le domaine privé accessible depuis le domaine public.

2. LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

A, agricole (A1 et A2)
N, naturelle (Nf et Nc)

2 / LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES : A

PRÉSENTATION

La zone agricole (A) correspond aux espaces ouverts du territoire où domine la fonction agricole. Elle est localisée dans la plaine, entre les quartiers des Cailloux gris (à l'ouest) et les Bayonnes – les Bournouviers (à l'est).

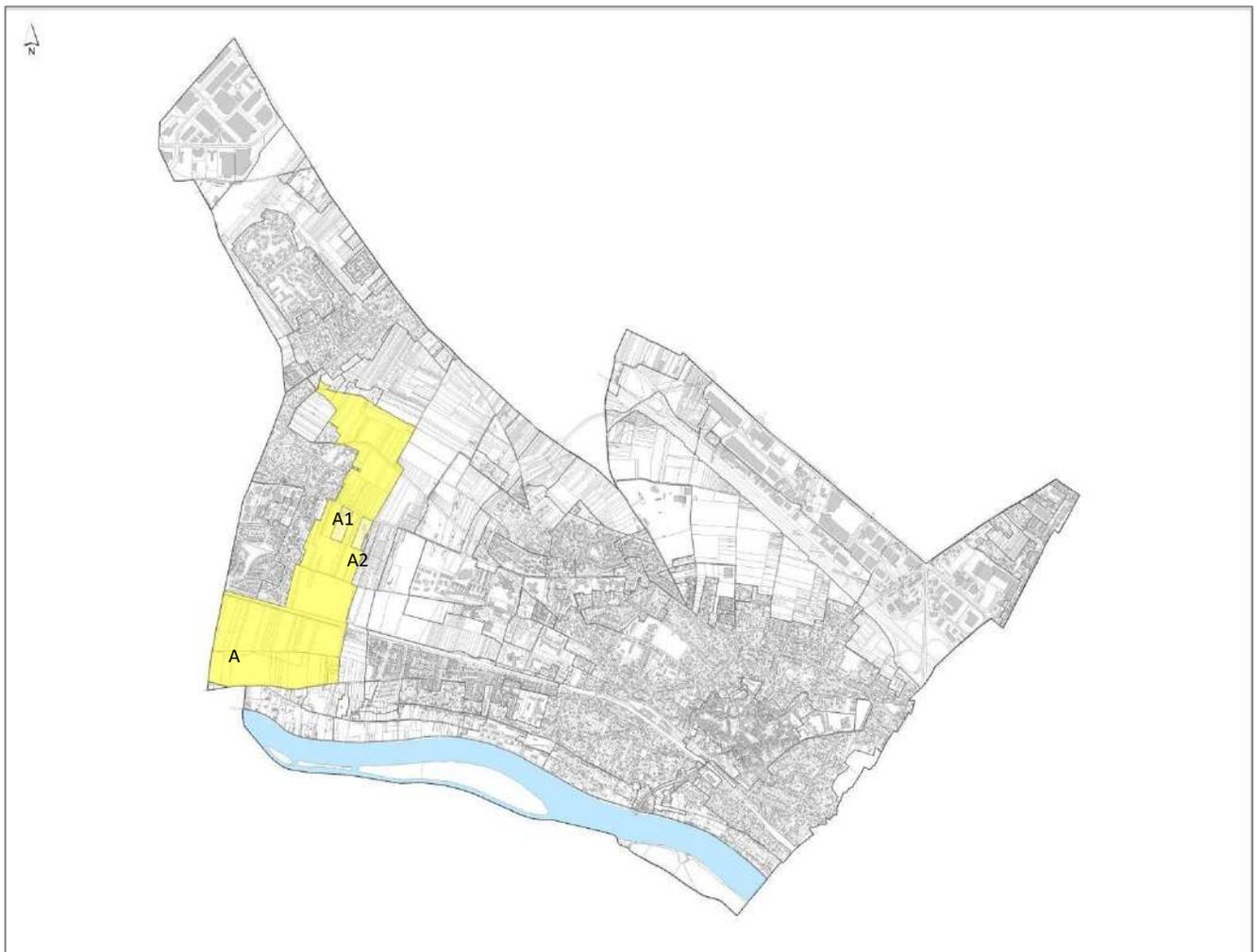
Les objectifs recherchés pour la zone sont la préservation des espaces agricoles participant à l'activité économique du territoire (offre d'emploi local et développement des circuits courts) et au cadre de vie herblaysien.

La zone comprend deux secteurs de taille et capacité d'accueil limitées (STECAL) localisées le long de la RD 48 :

- A1 pour l'activité existante dédiée à la jardinerie ;
- A2 pour l'activité existante dédiée à l'aménagement d'espaces extérieurs

Les objectifs recherchés des STECAL sont la prise en compte des activités spécifiques et de permettre leur évolution.

L'ensemble de la zone est concerné par les orientations définies dans les OAP « Trame verte et bleue » et « Mobilités ».



2 / LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES : A

CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations / sous destinations		A	A1	A2
Habitation	<i>Logement</i>	■	■	■
	<i>Hébergement</i>	■	■	■
Commerce et activités de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	■	■	■
	<i>Restauration</i>	■	■	■
	<i>Commerce de gros</i>	■	■	■
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	■	■	■
	<i>Hôtels, autres hébergements touristiques</i>	■	■	■
	<i>Cinéma</i>	■	■	■
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	<i>Industrie</i>	■	■	■
	<i>Entrepôt</i>	■	■	■
	<i>Bureau</i>	■	■	■
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	■	■	■
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés</i>	■	■	■
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations pub.</i>	■	■	■
	<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action soc.</i>	■	■	■
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>	■	■	■
	<i>Equipements sportifs</i>	■	■	■
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	■	■	■
Exploitations agricoles et forestières	<i>Exploitation agricole</i>	■	■	■
	<i>Exploitation forestière</i>	■	■	■

■ Autorisé
 ■ Autorisé sous conditions
 ■ Interdit

Par ailleurs, sont également interdits :

- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles, déchets ;
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone ;
- Les aménagements de terrains de camping et les caravanes, selon les dispositions du Code de l'Urbanisme.

2 / LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES : A

Sont autorisées sous conditions :

- Les constructions à destination de commerce et artisanat, à condition de n'être implantées que dans le secteur A1 ;
- Les constructions à destination de bureaux, à condition de n'être implantées que dans le secteur A2.
- Dans les STECAL A1 et A2, les constructions nouvelles à destination de logement, aux conditions cumulatives suivantes :
- Être nécessaires à un gardiennage d'activités autorisées dans la zone
- Ne pas dépasser 80 m² de surface de plancher
- Une seule construction à destination de logement par STECAL est autorisée.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Risque d'effondrement de cavité souterraine :

Le Plan de Prévention des Risques Naturels délimite les zones exposées aux risques et définit les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde qui doivent être prises. Il approuve constitue une servitude d'utilité publique devant être respecté par les documents d'urbanisme et par les autorisations d'occupation des sols (article L. 562-4).

La commune est soumise à un très fort risque d'effondrement de cavité souterraine sur les secteurs situés au niveau du coteau de la Seine (zone R du règlement du PPRN, identifiée sur la carte annexée au PLU), correspondant à la zone A.

« La zone rouge R est inconstructible. Toutefois les travaux d'aménagement suivant peuvent être exécutés, à condition qu'ils n'aggravent pas les risques et ne déclenchent pas les risques :

- *les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et installations implantées antérieurement à l'approbation du PPRN,*
- *les travaux liés à l'exploitation agricole ou forestière sous réserve qu'ils n'impliquent pas une occupation humaine permanente,*
- *les travaux nécessaires au fonctionnement des services publics,*
- *les réparations entreprises sur les constructions sinistrées dans le cas où la cause des dommages n'a aucun lien avec le risque qui a entraîné le classement en zone rouge,*
- *les travaux et aménagements destinés à réduire ou supprimer les risques.*

Aussi, les projets d'infrastructures de transport sont autorisés avec, au préalable, la réalisation d'investigations géotechniques adaptés et de travaux nécessaires pour assurer la sécurité des usagers et la pérennité des ouvrages. »

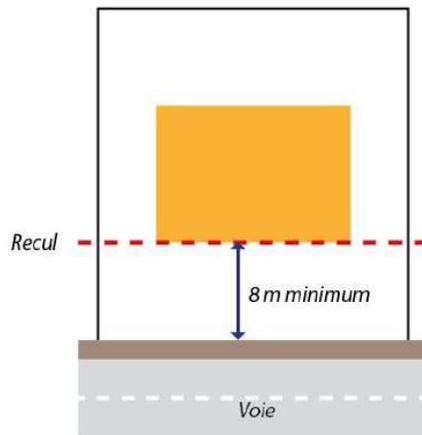
2 / LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES : A

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ L'implantation des constructions par rapport à la voie :

En toutes zones, les constructions doivent être implantées en recul de la voie publique ou de la limite d'emprise de la voie privée, avec une distance minimum de **8 mètres** à compter de l'alignement.



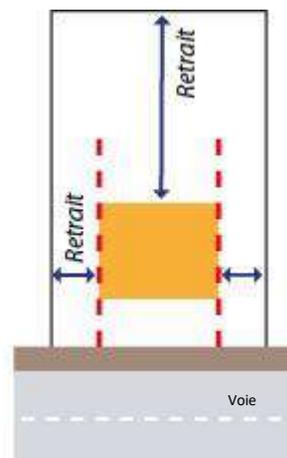
2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

En toutes zones, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

La distance de retrait minimum est de **8 mètres**.

Exception utilisable une seule fois :

En cas d'extension d'une construction existante édifée dans la marge de retrait imposée, l'extension pourra être réalisée à l'intérieur de cette marge, en prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur (ou en largeur), à condition qu'elle ne réduise pas la marge de retrait existante. L'extension en longueur (ou en largeur) ne pourra pas dépasser 5 mètres de linéaire.



2 / LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES : A

3/ L'implantation des constructions sur un même terrain :

Non réglementé

4/ L'emprise au sol maximale des constructions :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **15 %** de la superficie de l'unité foncière, avec un maximum de 1 500 m² par unité foncière.

Dans le secteur A1, l'emprise au sol est limitée à **10 %** de la superficie du secteur.

Dans le secteur A2, l'emprise au sol est limitée à **8 %** de la superficie du secteur.

5/ La hauteur des constructions :

En zone A, la hauteur maximale des constructions est fixée à **12 mètres**.

Dans les secteurs A1 et A2, la hauteur maximale des constructions est limitée à la hauteur de la construction existante la plus haute.

Les installations dont la hauteur est imposée par destination : pylônes, antennes, ouvrages nécessaires au fonctionnement du service ferroviaire... ne sont pas soumises à ces dispositions.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences formelles et/ou techniques.

2 / LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES : A

2. **TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des arbres existants. Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés par des arbres de moyen et petit développement sauf si leur quantité ou leur disposition sur le terrain rend impossible leur développement convenable sur la surface règlementaire des espaces de pleine terre.

Il est préconisé la plantation d'arbres à moyen et petit développement (cf. annexe du PLU). Pour 100 m² d'emprise au sol des constructions, il est demandé la plantation d'un arbre de moyen développement

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes doit être privilégiée au détriment d'espèces végétales potentiellement invasives.

En zone A, hors Stecal 1 et Stecal 2 :

Une part de **85 %** minimum de la superficie de l'unité foncière doit être conservée en espace de pleine terre. Ces espaces peuvent comprendre des aires de jeu, de détente et de repos, des circulations piétonnes mais en aucun cas des parkings (y compris parkings type « evergreen » ou similaires), espaces de circulation automobile, dalles ou terrasses et piscines. Ils seront traités en espaces paysagers, aménagés en espaces verts (pelouses, plantations ...) et plantés d'arbres à moyen et petit développement.

Les projets de construction doivent apporter un renforcement végétal par des plantations en panachées à développement rapide (double haie en quinconce).

Espaces paysagers remarquables :

Des « espaces paysagers remarquables », introduits par l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ont été repérés sur le plan de zonage. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage et notamment les coupes et abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable.

3. INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Elles doivent être conçues de manière à être insérées dans leur environnement.

Conformément à l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions concernées, par 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, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1/ Les dispositions générales applicables à toutes les constructions

Les façades :

Les différentes façades doivent présenter une unité d'aspect permettant l'harmonisation avec l'environnement de la construction et, recevoir un traitement de qualité permettant de garantir une bonne tenue dans le temps.

Les façades des bâtiments annexes doivent être en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les murs-pignons, mitoyens ou non, doivent être traités en harmonie avec les façades principales.

Sont interdits, dans le traitement des façades :

- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit : brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing, etc...
- l'emploi de matériaux à caractère provisoire : fibrociment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté, etc...
- les enduits laissant apparaître ponctuellement des pierres en relief sont proscrits. La couleur blanche pure est interdite pour les enduits.

Les constructions annexes :

Les constructions annexes devront être traitées avec soin.

Les toitures :

Les toitures doivent présenter une simplicité et unité de conception :

- La multiplication des dimensions et des implantations sur un même pan de toiture est interdite.
- Les ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments tels que cheminées, machineries d'ascenseurs, ... doivent s'intégrer dans la composition de la toiture.

La tuile, l'ardoise ou matériaux de module et d'aspect similaires, le zinc ou le cuivre seront utilisés.

Les bardages métalliques et plaques ondulées en tôle ou en plastique, les bardeaux d'asphalte et membranes sont interdits.

2 / LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES : A

Les ouvertures sur toiture :

L'éclairage des combles peut être assuré :

- soit par des ouvertures en lucarnes,
- soit par des ouvertures de toitures contenues dans le plan des versants
- soit par des ouvertures en pignon.

Les lucarnes en saillie sont autorisées si elles ne sont pas accolées. La distance entre deux lucarnes doit être au moins équivalente à la largeur de la lucarne.

Un seul rang d'ouvertures de toit est autorisé sur la hauteur de la toiture. Ces châssis doivent être composés avec les ouvertures en façade et encastrés dans le même plan que la toiture.

Les lucarnes et les châssis de toit doivent être intégrés à la conception architecturale d'ensemble. La multiplication des dimensions et des implantations sur un même pan de toiture est interdite. Ainsi, les lucarnes, et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture. Ils doivent être traités de manière à s'intégrer au volume de la toiture, et reprendre le même matériau de couverture que celui utilisé pour la toiture.

Autres éléments ponctuels :

Les dévoiements des conduits de cheminée

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage. Les cheminées seront traitées avec le même enduit que la construction principale.

La construction ou le rehaussement du ou des conduits à réaliser ne peut pas être laissé en matériau brut (aluminium, acier inox, etc...).

Les souches de cheminées devront être implantées le plus près possible du faîtage du toit.

Les édicules, coffrets et gaines techniques

Les édicules, coffrets de branchement aux réseaux (électricité, gaz, etc.) gaines et ouvrages techniques doivent être traités en harmonie de matériau ou de couleur avec la construction et être aussi peu visibles que possible. Ils ne doivent pas être implantés sur une façade donnant sur la voie publique. L'accrochage d'installations techniques (climatisation, ventilation, chauffage, VMC, etc.) est interdit en façade sur voie publique et doivent être aussi peu visibles que possible des espaces publics en cas d'implantation en toiture ou pignon. Les coffrets nécessaires aux réseaux seront autorisés à l'alignement s'ils s'intègrent au dispositif de clôture dans le respect des conditions détaillées au présent chapitre.

Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) doivent être réalisées dans le respect de l'environnement, de la qualité esthétique des lieux et dans les conditions les moins dommageables : elles devront être installées obligatoirement en toiture et être dissimulées et invisibles de l'espace public et privé. Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. La pose sur la souche de la cheminée doit être privilégiée. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

2 / LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES : A

Les panneaux solaires 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. La création d'un champ de captage doit être le plus homogène possible en regroupant les panneaux solaires. L'implantation doit être la plus basse et discrète possible, qu'elle soit ou non intégrée au bâti. Elle doit respecter les critères paysagés ou architecturaux. Dans le cas où les panneaux ne sont pas en toiture, on veillera à ce qu'ils ne soient pas visibles du domaine public.

Les coffres de volets roulants

Sont autorisés les coffres de volets roulants installés dans l'épaisseur du linteau. En revanche, les coffres de volets roulants installés en façade sont interdits.

Les descentes d'eaux pluviales

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

2/ Les clôtures

Les clôtures en bordure des voies ou espaces publics :

La hauteur maximale est limitée à **2 mètres**.

L'aspect et la couleur des clôtures devront être en harmonie avec l'environnement.

Les clôtures seront constituées d'une grille ou d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales variées et entretenue à une hauteur maximale de 2 mètres.

L'utilisation des plaques en béton, de parpaings, tôles, ... et tout dispositif dangereux (barbelés, etc. ...) est interdite.

Les clôtures en limites séparatives :

La hauteur maximale est limitée à **2 mètres**.

Les clôtures seront constituées d'une grille ou d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales variées et entretenue à une hauteur maximale de 2 mètres.

L'utilisation des plaques en béton, de parpaings, tôles, ... et tout dispositif dangereux (barbelés, etc. ...) est interdite.

Les portails et portillons :

Les portails et portillons doivent être de matériau et de teinte assortis à la clôture, de forme simple, en harmonie avec l'environnement.

2 / LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES : A

CHAPITRE 3 / ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1. *DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES*

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.

Il peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

Le nombre et la largeur des accès doivent être adaptés aux conditions d'une desserte satisfaisante de la construction et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

La largeur des voies d'accès ou de l'accès doit être au minimum de **6 mètres** et être adapté à l'accès des engins agricoles.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

De plus, lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies, l'accès sur une ou des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2 / LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES : A

2. STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction nouvelle, d'extension, de création de logements supplémentaires ou de transformation et de changement de destination de construction existante, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions selon les normes définies ci-dessous. Le nombre total d'aires de stationnement en cas de décimale, est arrondi au chiffre entier supérieur.

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

1/ Normes à respecter :

Les places de stationnement doivent présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les normes suivantes :

- une largeur d'au moins 2,50 mètres,
- une longueur au moins égale à 5 mètres,
- un dégagement d'au moins 5,50 mètres.

2 / LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES : A

2/ Nombre de places à réaliser pour les véhicules motorisés :

Destinations	Sous-destinations	Nombre de places minimum exigé (toute tranche entamée est due)
HABITATION	Logement	2 places par logement
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	Exploitation agricole	1 place pour 150 m ² de surface de plancher
	Exploitation forestière	
COMMERCE, ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	1 place pour 30 m ² de surface de plancher
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Non réglementé
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Bureau	1 place minimum pour 55 m ² de surface de plancher

3/ Le stationnement vélos

Pour les constructions à destination commerce et activités de services, la superficie minimale consacrée au stationnement des vélos est de 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher, avec une surface minimale de 10 m².

Pour les constructions à destination de bureaux, *a minima* 1,5 m² doit être consacré au stationnement des vélos par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage d'équipements publics et d'intérêt collectif, il doit être réalisé un minimum d'une place pour 10 employés.

4/ Stationnement les véhicules électriques :

Les règles suivantes ont été édictées en vertu de plusieurs textes réglementaires :

- Le décret n°2016-968 du 13 juillet 2016 relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables et aux infrastructures permettant le stationnement des vélos lors de la construction de bâtiments neufs ;
- L'arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation).

Pour les activités et équipements :

Pour les parkings d'une capacité inférieure ou égale à 40 places, au moins 10% des places doivent pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable (20% pour les parkings de plus de 40 places).

2 / LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES : A

3. *DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ASSAINISSEMENT, ET PAR LES RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES*

1/ Les réseaux d'eau et d'assainissement

Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction d'habitation ou toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Assainissement

Les constructions devront se conformer au règlement du service d'assainissement en vigueur, annexé au PLU. Ce service est de la compétence de la Communauté d'agglomération du Val Parisis, chargé de la gestion, de la collecte et du transport des eaux usées et pluviales.

- **eaux usées :**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » est soumise à autorisation de déversement avant tout raccordement dans le réseau public.

Les eaux issues des parkings de plus de 5 places souterraines ou couvertes doivent subir un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales. Les constructions nouvelles devront avoir une sortie indépendante pour les eaux usées et les eaux pluviales.

Toutefois, en l'absence de réseau et uniquement dans ce cas, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est autorisé. Les installations seront conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif dès sa réalisation.

- **eaux pluviales :**

Pour tout déversement d'eaux pluviales dans le réseau collectif, le raccordement doit faire l'objet d'une demande préalable auprès de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.

Les techniques de gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que l'infiltration ou la réutilisation pour des usages domestiques, et tout particulièrement les dispositifs de gestion à ciel ouvert, seront privilégiés. Le ruissellement ne peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales qu'en cas d'impossibilité avérée d'infiltrer sur la parcelle et après avoir été mis en œuvre des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux afin de limiter au maximum le rejet dans le réseau (débit de fuite limité à 2l/s/ha).

Dans les secteurs de risque d'affaissement des sols (gypse, carrières souterraines) repérés au document graphique du règlement, l'infiltration des eaux pluviales est interdite.

Le zonage d'eau pluviale, annexé au PLU, définit les zones où l'infiltration est impossible et les secteurs où une étude doit être réalisée pour savoir si l'infiltration est possible.

Dans le cas où le rejet des eaux pluviales dans le réseau public serait envisagé, des ouvrages de régulation devront être réalisés, ils seront dimensionnés de façon à limiter le débit de fuite à :

- 2l/s/ha pour les parcelles d'une surface supérieure ou égale à 1 ha ;
- 2l/s par parcelle pour les parcelles au-dessous de 1 ha.

et conçus de manière à garantir la qualité des eaux rejetées.

2 / LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES : A

2/ Les autres réseaux

Réseaux de distribution d'énergie électrique et de télécommunication

Les réseaux de distribution d'énergie électrique et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain, à chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Toute nouvelle construction devra prévoir les fourreaux permettant un raccordement au réseau très haut débit.

Les opérations de logements comprenant au moins cinq logements doivent privilégier les antennes collectives ou autre moyen de réception par rapport aux antennes individuelles.

Les déchets

L'élimination des déchets ménagers et assimilés, des encombrants et des déchets verts est assurée par le gestionnaire de collecte.

Déchets ménagers et déchets assimilés

Pour les opérations de logements comprenant au moins cinq logements ou les activités économiques, la solution de collecte devra être réalisée et validée avec le gestionnaire de la collecte :

- Les occupations et utilisation du sols doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte sélective en conteneurs normalisés dans les meilleures conditions possibles techniques et d'hygiène en vigueur. Les aménagements doivent être réalisés sur le domaine privé (locaux à l'intérieur des immeubles ou aires et abris de stockage). Les zones de présentation des conteneurs doivent recevoir un aménagement paysager et être localisés sur le domaine privé accessible depuis le domaine public.

Ou

- Les occupations et utilisations du sol doivent apporter une solution pérenne de collecte des déchets sur le domaine privé, collectables depuis le domaine public (borne d'apport volontaire réalisée sur le domaine privé accessible depuis le domaine public, par exemple).

Encombrants

Pour les opérations d'au moins cinq logements ou les activités économiques, les occupations et utilisations du sol doivent prévoir un local de stockage des encombrants réalisé à l'intérieur des bâtiments. Une plate-forme de présentation devra être réalisé sur le domaine privé accessible depuis le domaine public.

2 / LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES : N

PRÉSENTATION

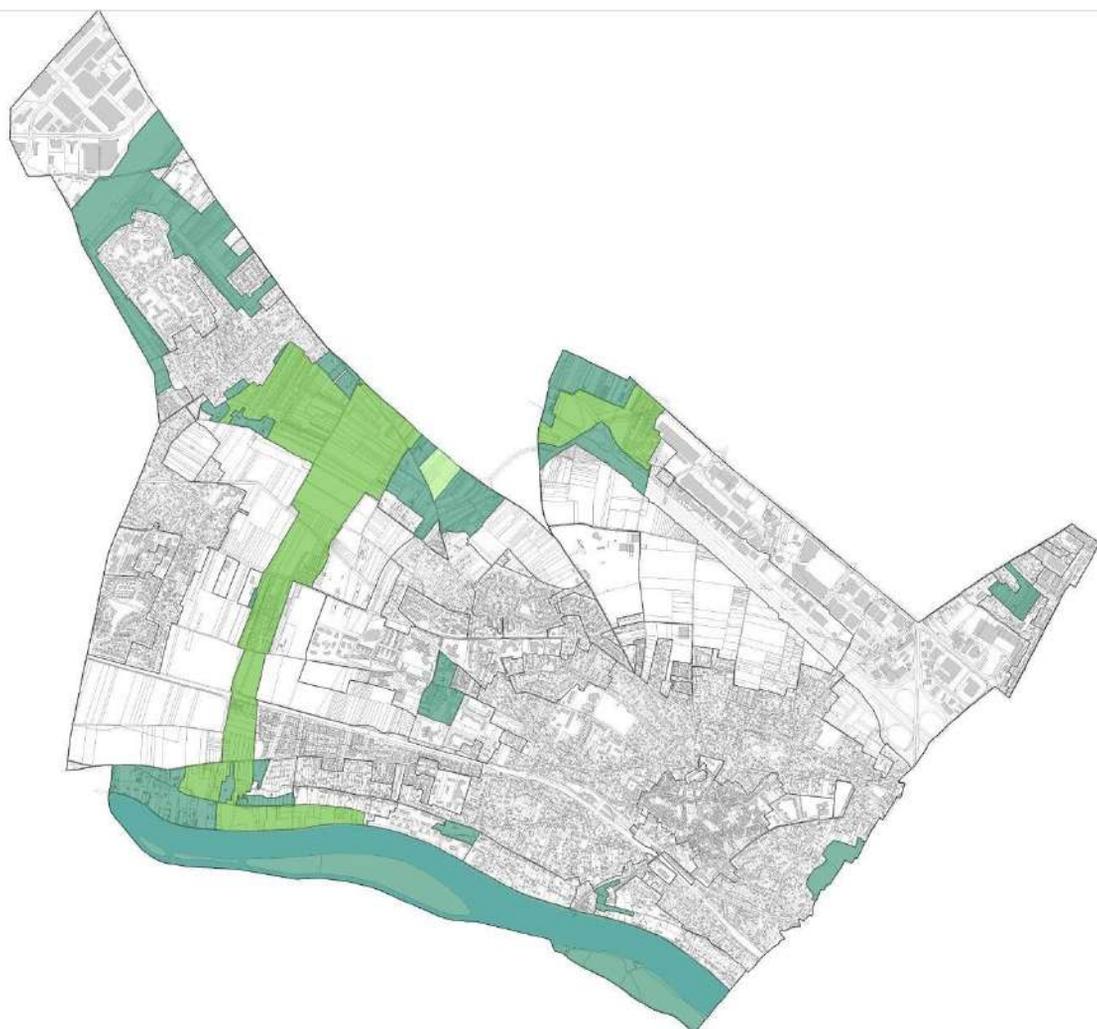
La zone naturelle (N) correspond aux espaces naturels majeurs du territoire (plaine, bois, coteaux et îles).

Les objectifs recherchés pour la zone sont la préservation des espaces naturels participant au cadre de vie et à la trame verte du territoire, mais aussi de les ouvrir au public et de les mettre en valeur avec par exemple des aménagements qui ne remettent pas en cause le caractère naturel de la zone.

La zone comprend :

- un sous-secteur Nc défini pour la mise en œuvre d'un projet de cimetière paysager,
- un sous-secteur Nf défini pour le projet de future forêt, labélisée Grand Paris. La Plaine de Pierrelaye est concernée par une pollution des sols liée à l'ancienne activité d'épandage des eaux usées de Paris. La création de la forêt doit permettre une résorption progressive de la pollution présente sur le site.

La zone est concernée par les orientations définies dans les OAP « Trame verte et bleue », « Mobilités » et « Berges de Seine ».



2 / LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES : N

CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations / sous destinations		N	Nf	Nc
Habitation	Logement	Autorisé	Interdit	Autorisé
	Hébergement	Interdit	Interdit	Interdit
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Interdit	Interdit	Interdit
	Restauration	Interdit	Interdit	Interdit
	Commerce de gros	Interdit	Interdit	Interdit
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit	Interdit	Interdit
	Hôtels, autres hébergements touristiques	Interdit	Interdit	Interdit
	Cinéma	Interdit	Interdit	Interdit
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie	Interdit	Interdit	Interdit
	Entrepôt	Interdit	Interdit	Interdit
	Bureau	Interdit	Interdit	Interdit
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit	Interdit	Interdit
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	Interdit	Interdit	Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations pub.	Autorisé	Autorisé	Autorisé
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action soc.	Interdit	Autorisé	Interdit
	Salles d'art et de spectacles	Interdit	Autorisé	Interdit
	Equipements sportifs	Interdit	Autorisé	Interdit
	Autres équipements recevant du public	Interdit	Autorisé	Autorisé
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	Autorisé	Autorisé	Autorisé
	Exploitation forestière	Autorisé	Autorisé	Autorisé

■ Autorisé
 ■ Autorisé sous conditions
 ■ Interdit

Par ailleurs, sont également interdits :

- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles, déchets ;
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone ;
- Les aménagements de terrains de camping et les caravanes, selon les dispositions du Code de l'Urbanisme.

2 / LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES : N

Sont autorisées sous conditions :

Dans la zone N :

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques sous condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les extensions des constructions existantes à destination de logement, à condition de ne pas excéder 20m² d'emprise au sol.
- Les abris de jardin des constructions existantes à destination de logement, sous condition de ne pas excéder 8 m² d'emprise au sol et 3 m de hauteur. Un seul abri postérieur à la date d'approbation du présent règlement (26/09/2019) est accepté par unité foncière.

Dans le sous-secteur Nc :

- Les constructions nouvelles à destination de logement, aux conditions cumulatives suivantes :
 - Être nécessaires à un gardiennage du cimetière
 - Ne pas dépasser 80 m² de surface de plancher.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif compatibles avec la vocation de la zone, en particulier un cimetière paysager.
- Les locaux (y compris techniques et industriels) et les bureaux des administrations publiques et assimilées sous condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans le sous-secteur Nf :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif compatibles avec la vocation de la zone.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les installations nécessaires à l'observation des paysages, de la faune et de la flore, à condition qu'elles constituent des aménagements réversibles, facilement et rapidement démontables.
- Les équipements publics dont les contraintes techniques nécessitent une implantation ne pouvant éviter la zone naturelle et s'ils ne remettent pas en cause son caractère naturel.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

2 / LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES : N

Risque d'effondrement de cavité souterraine :

Le Plan de Prévention des Risques Naturels délimite les zones exposées aux risques et définit les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde qui doivent être prises. Il constitue une servitude d'utilité publique devant être respectée par les documents d'urbanisme et par les autorisations d'occupation des sols (article L. 562-4).

La commune est soumise à un très fort risque d'effondrement de cavité souterraine sur les secteurs situés au niveau du coteau de la Seine (zone R du règlement du PPRN, identifiée sur la carte annexée au PLU), correspondant aux zones N et Nf.

« La zone rouge R est inconstructible. Toutefois les travaux d'aménagement suivant peuvent être exécutés, à condition qu'ils n'aggravent pas les risques et ne déclenchent pas les risques :

- les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et installations implantées antérieurement à l'approbation du PPRN,*
- les travaux liés à l'exploitation agricole ou forestière sous réserve qu'ils n'impliquent pas une occupation humaine permanente,*
- les travaux nécessaires au fonctionnement des services publics,*
- les réparations entreprises sur les constructions sinistrées dans le cas où la cause des dommages n'a aucun lien avec le risque qui a entraîné le classement en zone rouge,*
- les travaux et aménagements destinés à réduire ou supprimer les risques.*

Aussi, les projets d'infrastructures de transport sont autorisés avec, au préalable, la réalisation d'investigations géotechniques adaptés et de travaux nécessaires pour assurer la sécurité des usagers et la pérennité des ouvrages.

2 / LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES : N

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ L'implantation des constructions par rapport à la voie :

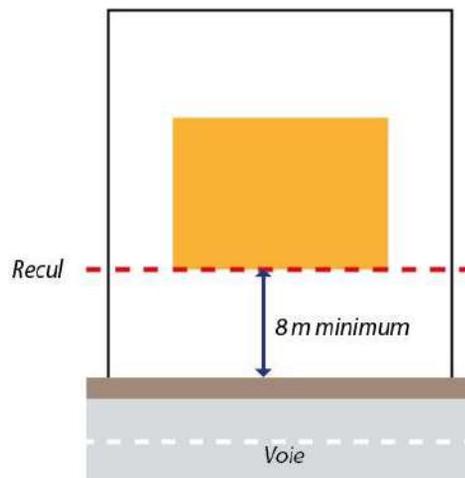
Les constructions doivent être implantées en retrait de la voie, publique ou de la limite d'emprise de la voie privée, avec une distance minimum de **8 mètres** à compter de l'alignement.

Le long de la RD 14 et de la RD 411 (11^{ème} Avenue), les constructions doivent respecter le retrait indiqué au document graphique du règlement.

Une implantation différente peut être autorisée pour les constructions et ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation du service ferroviaire.

Dans la zone non aedificandi liée à l'A15 indiquée au document graphique du règlement, toutes constructions ou installations sont interdites, à l'exception des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières aux réseaux d'intérêt public.

Dans la 1^{ère} marge de recul liée à l'A15 indiquée au document graphique du règlement, la construction de logements est interdite. L'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes est autorisée.



Exception utilisable une seule fois :

En cas d'extension d'une construction existante édifée dans la marge de recul par rapport à la voie, l'extension pourra être réalisée à l'intérieur de la marge de recul, en prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur (ou en largeur). L'extension en longueur (ou en largeur) ne pourra pas dépasser 5 mètres de linéaire.

2 / LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES : N

2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

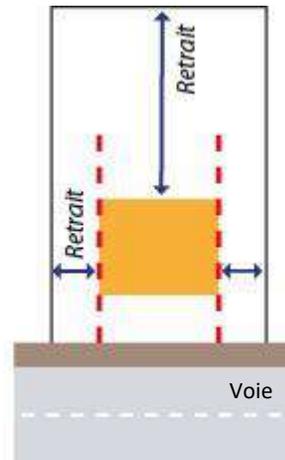
Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

La distance de retrait minimum est de **8 mètres** à compter de l'alignement.

Exception utilisable une seule fois : (pour les bâtiments existants mal implantés au regard des dispositions du présent règlement)

En cas d'extension d'une construction existante édifée dans la marge de retrait imposée, l'extension pourra être réalisée à l'intérieur de cette marge, en prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur (ou en largeur), à condition qu'elle ne réduise pas la marge de retrait existante. L'extension en longueur (ou en largeur) ne pourra pas dépasser 5 mètres de linéaire.

Un seul abri de jardin, limité à 8 m² d'emprise au sol par unité foncière et dont la hauteur est limitée à 3 mètres au point le plus haut peut être implanté de manière libre sur les limites séparatives (latérales et/ou de fond de parcelle) ou en retrait.



3/ L'implantation des constructions sur un même terrain :

Non réglementé.

Les abris de jardin des constructions à destination de logement existantes ne doivent pas être implantés à plus de 20 mètres de la construction principale.

4/ L'emprise au sol maximale des constructions :

L'emprise au sol maximale des constructions autres que les extensions des constructions à destination de logement, est fixée à **5 %** de la superficie de l'unité foncière.

L'emprise au sol maximale des extensions des constructions existantes à destination de logement est fixée à **20 m²** supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante (à la date d'approbation du présent règlement).

L'emprise au sol maximale des abris de jardin liés à une construction à destination d'habitation existante est fixée à **8 m²** par unité foncière.

2 / LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES : N

5/ La hauteur des constructions :

Dans la zone N

La hauteur maximale des constructions, autres que les extensions des constructions à destination de logement, est fixée à **12 mètres**.

La hauteur maximale des extensions des constructions à destination de logement existant est fixée à la hauteur de la construction existante.

Les abris de jardin des constructions existantes à destination de logement, dont l'emprise au sol n'excède pas 8 m², ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à 3 mètres.

Les installations dont la hauteur est imposée par destination : pylônes, antennes, ouvrages nécessaires au fonctionnement du service ferroviaire... ne sont pas soumises à ces dispositions.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences formelles et/ou techniques.

Dans le sous-secteur Nf :

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont les caractéristiques et les conditions techniques justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

2 / LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES : N

2. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

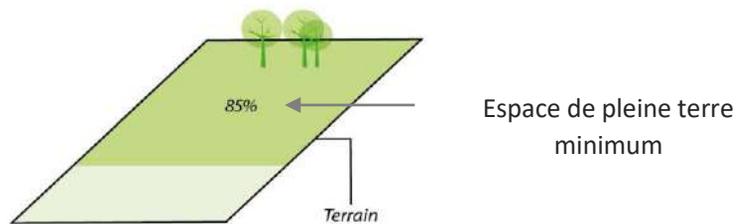
Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des arbres existants. Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés par des arbres de moyen et petit développement sauf si leur quantité ou leur disposition sur le terrain rend impossible leur développement convenable sur la surface réglementaire des espaces de pleine terre.

Il est préconisé la plantation d'arbres à moyen et petit développement (cf. annexe du PLU).

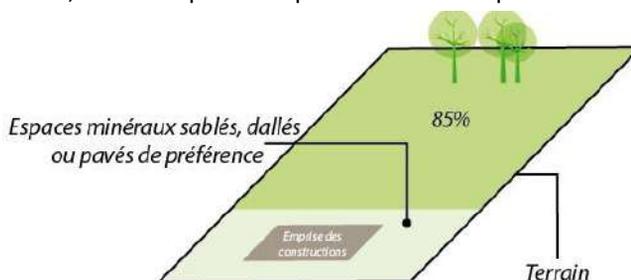
Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes doit être privilégiée au détriment d'espèces végétales potentiellement invasives.

Une part de **85 % minimum** de la superficie de l'unité foncière doit être conservée en espace de pleine terre. Pour les projets d'extension des constructions existantes à destination de logement, cette proportion peut être réduite afin que l'extension et l'annexe des constructions existantes à destination de logement permises par le présent règlement puissent être réalisées.

Ils seront traités en espaces paysagers, aménagés en espaces verts (pelouses, plantations ...) et plantés d'arbres à moyen et petit développement.



Pour les espaces libres de toute construction et hors espaces de pleine terre (espaces de circulation, de stationnement...), afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.



Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre et de haies basses par tranche de 6 emplacements de parking.

2 / LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES : N

Espaces paysagers remarquables :

Des « espaces paysagers remarquables », introduits par l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ont été repérés sur le plan de zonage. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage et notamment les coupes et abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable.

3. INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Elles doivent être conçues de manière à être insérées dans leur environnement.

Conformément à l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions concernées, par 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, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1/ Les dispositions générales applicables à toutes les constructions

Les façades :

Les différentes façades doivent présenter une unité d'aspect permettant l'harmonisation avec l'environnement de la construction et, recevoir un traitement de qualité permettant de garantir une bonne tenue dans le temps.

Les façades des bâtiments annexes doivent être en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les murs-pignons, mitoyens ou non, doivent être traités en harmonie avec les façades principales.

Sont interdits, dans le traitement des façades :

- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit : brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing, etc...
- l'emploi de matériaux à caractère provisoire : fibrociment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté, etc...
- les enduits laissant apparaître ponctuellement des pierres en relief sont proscrits. La couleur blanche pure est interdite pour les enduits.

Les constructions annexes :

Les constructions annexes devront être traitées avec soin.

Les toitures :

Les toitures doivent présenter une simplicité et unité de conception :

- La multiplication des dimensions et des implantations sur un même pan de toiture est interdite.
- Les ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments tels que cheminées, machineries d'ascenseurs, ... doivent s'intégrer dans la composition de la toiture.

La tuile, l'ardoise ou matériaux de module et d'aspect similaires, le zinc ou le cuivre seront utilisés.

Les bardages métalliques et plaques ondulées en tôle ou en plastique, les bardeaux d'asphalte et membranes sont interdits.

2 / LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES : N

Les ouvertures sur toiture :

L'éclairage des combles peut être assuré :

- soit par des ouvertures en lucarnes,
- soit par des ouvertures de toitures contenues dans le plan des versants
- soit par des ouvertures en pignon.

Les lucarnes en saillie sont autorisées si elles ne sont pas accolées. La distance entre deux lucarnes doit être au moins équivalente à la largeur de la lucarne.

Un seul rang d'ouvertures de toit est autorisé sur la hauteur de la toiture. Ces châssis doivent être composés avec les ouvertures en façade et encastrés dans le même plan que la toiture.

Les lucarnes et les châssis de toit doivent être intégrés à la conception architecturale d'ensemble. La multiplication des dimensions et des implantations sur un même pan de toiture est interdite. Ainsi, les lucarnes, et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture. Ils doivent être traités de manière à s'intégrer au volume de la toiture, et reprendre le même matériau de couverture que celui utilisé pour la toiture.

Autres éléments ponctuels :

Les dévoiements des conduits de cheminée

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage. Les cheminées seront traitées avec le même enduit que la construction principale.

La construction ou le rehaussement du ou des conduits à réaliser ne peut pas être laissé en matériau brut (aluminium, acier inox, etc...).

Les souches de cheminées devront être implantées le plus près possible du faîtage du toit.

Les édicules, coffrets et gaines techniques

Les édicules, coffrets de branchement aux réseaux (électricité, gaz, etc.) gaines et ouvrages techniques doivent être traités en harmonie de matériau ou de couleur avec la construction et être aussi peu visibles que possible. Ils ne doivent pas être implantés sur une façade donnant sur la voie publique. L'accrochage d'installations techniques (climatisation, ventilation, chauffage, VMC, etc.) est interdit en façade sur voie publique et doivent être aussi peu visibles que possible des espaces publics en cas d'implantation en toiture ou pignon. Les coffrets nécessaires aux réseaux seront autorisés à l'alignement s'ils s'intègrent au dispositif de clôture dans le respect des conditions détaillées au présent chapitre.

Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) doivent être réalisées dans le respect de l'environnement, de la qualité esthétique des lieux et dans les conditions les moins dommageables : elles devront être installées obligatoirement en toiture et être dissimulées et invisibles de l'espace public et privé. Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. La pose sur la souche de la cheminée doit être privilégiée. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

2 / LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES : N

Les panneaux solaires 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. La création d'un champ de captage doit être le plus homogène possible en regroupant les panneaux solaires. L'implantation doit être la plus basse et discrète possible, qu'elle soit ou non intégrée au bâti. Elle doit respecter les critères paysagés ou architecturaux. Dans le cas où les panneaux ne sont pas en toiture, on veillera à ce qu'ils ne soient pas visibles du domaine public.

Les coffres de volets roulants

Sont autorisés les coffres de volets roulants installés dans l'épaisseur du linteau. En revanche, les coffres de volets roulants installés en façade sont interdits.

Les descentes d'eaux pluviales

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

Les extensions et modifications des constructions existantes :

L'extension ou la modification d'une construction existante doit être réalisée en conservant le traitement architectural de la construction ancienne, notamment par le choix des matériaux (nature et couleurs), des volumes de la composition et de la forme des ouvertures. Une architecture contemporaine pourra être accordée si elle ne contrevient pas au caractère de la zone.

2 / LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES : N

2/ Les clôtures

Les clôtures en bordure des voies ou espaces publics :

La hauteur maximale est limitée à **2 mètres**.

L'aspect et la couleur des clôtures devront être en harmonie avec l'environnement.

Les clôtures seront constituées d'une grille ou d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales variées et entretenue à une hauteur maximale de 2 mètres.

L'utilisation des plaques en béton, de parpaings, tôles, ... et tout dispositif dangereux (barbelés, etc. ...) est interdite.

Les clôtures en limites séparatives :

La hauteur maximale est limitée à **2 mètres**.

Les clôtures seront constituées d'une grille ou d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales variées et entretenue à une hauteur maximale de 2 mètres.

L'utilisation des plaques en béton, de parpaings, tôles, ... et tout dispositif dangereux (barbelés, etc. ...) est interdite.

Clôtures en zone Nf :

Les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière peuvent déroger aux règles ci-dessus sous réserve de présenter un aspect compatible avec l'environnement naturel et les paysages.

Les portails et portillons :

Les portails et portillons doivent être de matériau et de teinte assortis à la clôture, de forme simple, en harmonie avec l'environnement.

2 / LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES : N

CHAPITRE 3 / ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.

Il peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

Le nombre et la largeur des accès doivent être adaptés aux conditions d'une desserte satisfaisante de la construction et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

La largeur des voies d'accès ou de l'accès doit être au minimum de **4 mètres**.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

De plus, lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies, l'accès sur une ou des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les circulations douces à protéger :

Le document graphique repère des sentes et chemins existants à protéger ou en projet au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme. Ces circulations douces doivent conserver leurs caractéristiques permettant la circulation et les déplacements des piétons. Leur continuité doit être assurée.

2. STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction nouvelle, d'extension de logements ou de transformation et de changement de destination de construction existante, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions selon les normes définies ci-dessous. Le nombre total d'aires de stationnement en cas de décimale, est arrondi au chiffre entier supérieur.

Conformément à l'article L. 151-33 du Code de l'urbanisme, en cas d'impossibilité technique ou pour des motifs d'ordre architectural ou urbanistique (conservation du tissu urbain d'un îlot ; respect de plantations ou d'espaces verts), le pétitionnaire, dans un rayon de 300m, peut être autorisé à :

- aménager ou réaliser des aires de stationnement,
- obtenir une concession, pour une durée de 15 ans minimum, dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation
- acquérir des places de stationnement ou obtenir une concession, pour une durée de 15 ans minimum, dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

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

Stationnement en zone Nf :

Les aires de stationnement autorisées doivent être compatibles avec l'utilisation des espaces naturels et ne pas entraîner d'imperméabilisation du sol.

1/ Normes à respecter :

Les places de stationnement doivent présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les normes suivantes :

- une largeur d'au moins 2,50 mètres,
- une longueur au moins égale à 5 mètres,
- un dégagement d'au moins 5,50 mètres.

2 / LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES : N

2/ Nombre de places à réaliser pour les véhicules motorisés :

Destinations	Sous-destinations	Nombre de places minimum exigé (toute tranche entamée est due)
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	Exploitation agricole	1 place pour 150 m ² de surface de plancher
	Exploitation forestière	
HABITATION	Logement	Non réglementé
COMMERCES, ACTIVITÉS DE SERVICES	Restauration	1 place pour 50 m ² de surface de plancher
	Hôtels, autres hébergements touristiques	1 place par chambre
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	1 place maximum par tranche de 45 m ² de surface de plancher dans le périmètre de 500 mètres autour des gares d'Herblay-sur-Seine et de Montigny-Beauchamp 1 place minimum par tranche de 55 m ² de surface de plancher au-delà du périmètre de 500 mètres autour des gares d'Herblay-sur-Seine et de Montigny-Beauchamp
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Non réglementé
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	<u>Enseignement 1^{er} et 2nd degré :</u> 3 places par classe <u>Enseignement supérieur :</u> 4 places pour 100m ² de surface de plancher <u>Etablissement de santé :</u> 1 place pour 3 lits avec minimum une place par chambre <u>Action sociale :</u> 1 place pour 45 m ² de surface de plancher
	Salles d'art et de spectacles	1 place maximum par tranche de 45 m ² de surface de plancher dans le périmètre de 500 mètres autour des gares d'Herblay-sur-Seine et de Montigny-Beauchamp 1 place minimum par tranche de 55 m ² de surface de plancher au-delà du périmètre de 500 mètres autour des gares d'Herblay-sur-Seine et de Montigny-Beauchamp
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	

2 / LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES : N

3/ Le stationnement vélos

Pour les constructions à destination d'habitation comprenant au moins 2 logements, la superficie minimale consacrée au stationnement des vélos est :

- *a minima* de 0,75 m² pour les logements d'une ou de deux pièces,
- *a minima* de 1,5 m² pour les logements de plus de deux pièces.

La superficie minimale totale consacrée au stationnement des vélos est de 10 m².

Pour les constructions à usage d'équipements publics et d'intérêt collectif, il doit être réalisé un minimum d'une place pour 10 employés.

4/ Stationnement les véhicules électriques :

Les règles suivantes ont été édictées en vertu de plusieurs textes réglementaires :

- *Le décret n°2016-968 du 13 juillet 2016 relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables et aux infrastructures permettant le stationnement des vélos lors de la construction de bâtiments neufs ;*

L'arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation).

Tous les bâtiments neufs industriels, équipements de service public et ensemble commerciaux doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Pour les logements :

Pour les parkings d'une capacité inférieure ou égale à 40 places, au moins 50% des places doivent pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable (75% pour les parkings de plus de 40 places).

Pour les activités et équipements :

Pour les parkings d'une capacité inférieure ou égale à 40 places, au moins 10% des places doivent pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable (20% pour les parkings de plus de 40 places).

Pour les ensembles commerciaux :

Pour les parkings d'une capacité inférieure ou égale à 40 places, au moins 5% des places doivent pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable (10% pour les parkings de plus de 40 places).

2 / LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES : N

3. **DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ASSAINISSEMENT, ET PAR LES RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

1/ Les réseaux d'eau et d'assainissement

Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction d'habitation ou toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Assainissement

Les constructions devront se conformer au règlement du service d'assainissement en vigueur, annexé au PLU. Ce service est de la compétence de la Communauté d'agglomération du Val Parisis, chargé de la gestion, de la collecte et du transport des eaux usées et pluviales.

- **eaux usées :**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » est soumise à autorisation de déversement avant tout raccordement dans le réseau public.

Les eaux issues des parkings de plus de 5 places souterraines ou couvertes doivent subir un traitement de débouage-déshuilage avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales. Les constructions nouvelles devront avoir une sortie indépendante pour les eaux usées et les eaux pluviales.

Toutefois, en l'absence de réseau et uniquement dans ce cas, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est autorisé. Les installations seront conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif dès sa réalisation.

- **eaux pluviales :**

Pour tout déversement d'eaux pluviales dans le réseau collectif, le raccordement doit faire l'objet d'une demande préalable auprès de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.

Les techniques de gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que l'infiltration ou la réutilisation pour des usages domestiques, et tout particulièrement les dispositifs de gestion à ciel ouvert, seront privilégiés. Le ruissellement ne peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales qu'en cas d'impossibilité avérée d'infiltrer sur la parcelle et après avoir été mis en œuvre des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux afin de limiter au maximum le rejet dans le réseau (débit de fuite limité à 2l/s/ha).

Dans les secteurs de risque d'affaissement des sols (gypse, carrières souterraines) repérés au document graphique du règlement, l'infiltration des eaux pluviales est interdite.

Le zonage d'eau pluviale, annexé au PLU, définit les zones où l'infiltration est impossible et les secteurs où une étude doit être réalisée pour savoir si l'infiltration est possible.

Dans le cas où le rejet des eaux pluviales dans le réseau public serait envisagé, des ouvrages de régulation devront être réalisés, ils seront dimensionnés de façon à limiter le débit de fuite à :

- 2l/s/ha pour les parcelles d'une surface supérieure ou égale à 1 ha ;
- 2l/s par parcelle pour les parcelles au-dessous de 1 ha.

et conçus de manière à garantir la qualité des eaux rejetées.

2 / LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES : N

2/ Les autres réseaux

Réseaux de distribution d'énergie électrique et de télécommunication

Les réseaux de distribution d'énergie électrique et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain, à chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Toute nouvelle construction devra prévoir les fourreaux permettant un raccordement au réseau très haut débit.

Les opérations de logements comprenant au moins cinq logements doivent privilégier les antennes collectives ou autre moyen de réception par rapport aux antennes individuelles.

Les déchets

L'élimination des déchets ménagers et assimilés, des encombrants et des déchets verts est assurée par le gestionnaire de collecte.

Déchets ménagers et déchets assimilés

Pour les opérations de logements comprenant au moins cinq logements ou les activités économiques, la solution de collecte devra être réalisée et validée avec le gestionnaire de la collecte :

- Les occupations et utilisation du sols doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte sélective en conteneurs normalisés dans les meilleures conditions possibles techniques et d'hygiène en vigueur. Les aménagements doivent être réalisés sur le domaine privé (locaux à l'intérieur des immeubles ou aires et abris de stockage). Les zones de présentation des conteneurs doivent recevoir un aménagement paysager et être localisés sur le domaine privé accessible depuis le domaine public.

Ou

- Les occupations et utilisations du sol doivent apporter une solution pérenne de collecte des déchets sur le domaine privé, collectables depuis le domaine public (borne d'apport volontaire réalisée sur le domaine privé accessible depuis le domaine public, par exemple).

Encombrants

Pour les opérations d'au moins cinq logements ou les activités économiques, les occupations et utilisations du sol doivent prévoir un local de stockage des encombrants réalisé à l'intérieur des bâtiments. Une plate-forme de présentation devra être réalisé sur le domaine privé accessible depuis le domaine public.

3.

LES ZONES D'URBANISATION FUTURE

1AU, zones d'urbanisation future ouvertes

2AU, zones d'urbanisation future fermées

3 / ZONES D'URBANISATION FUTURE : 1AU1

PRÉSENTATION

La zone 1AU1 correspond au secteur de la Garenne, accessible depuis rue de Franconville, rue de la Platrière et le Chemin de Montigny. Il s'agit d'un espace agricole enclavé en milieu urbain.

L'objectif recherché est la réalisation d'un nouveau quartier d'habitat s'intégrant dans le secteur pavillonnaire avoisinant.

La zone est concernée par les OAP « La Garenne », « Trame verte et bleue » et « Mobilités ».



3 / ZONES D'URBANISATION FUTURE : 1AU1

CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations / sous destinations		
Habitation	<i>Logement</i>	
	<i>Hébergement</i>	
Commerce et activités de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	
	<i>Restauration</i>	
	<i>Commerce de gros</i>	
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	
	<i>Hôtels, autres hébergements touristiques</i>	
	<i>Cinéma</i>	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	<i>Industrie</i>	
	<i>Entrepôt</i>	
	<i>Bureau</i>	
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés</i>	
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations pub.</i>	
	<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action soc.</i>	
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>	
	<i>Equipements sportifs</i>	
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	
Exploitations agricoles et forestières	<i>Exploitation agricole</i>	
	<i>Exploitation forestière</i>	

Autorisé

Autorisé sous conditions

Interdit

Par ailleurs, sont également interdits :

- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles, déchets ;
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone ;
- Les aménagements de terrains de camping et les caravanes, selon les dispositions du Code de l'Urbanisme.

3 / ZONES D'URBANISATION FUTURE : 1AU1

La zone 1AU1 est soumise à l'aléa de dissolution du gypse tel qu'identifié sur la carte en annexe du PLU. Sont autorisés les nouveaux projets dans cette zone sous réserve qu'ils respectent les prescriptions du PPRN approuvé le 24 mai 2019.

Sont autorisées sous conditions :

- les constructions à destination de bureau, à condition que la surface de plancher affectée à cet usage n'excède pas 150 m².
- les constructions à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à condition que la surface de plancher affectée à cet usage n'excède pas 150 m².

L'ensemble des constructions mentionnées comme autorisées au sein du tableau précédent le sont à condition qu'elles soient compatibles avec l'OAP « la Garenne » qui prévoit la réalisation des équipements, infrastructures et réseaux nécessaires au bon fonctionnement de l'ensemble. L'opération peut être réalisée en plusieurs tranches de travaux.

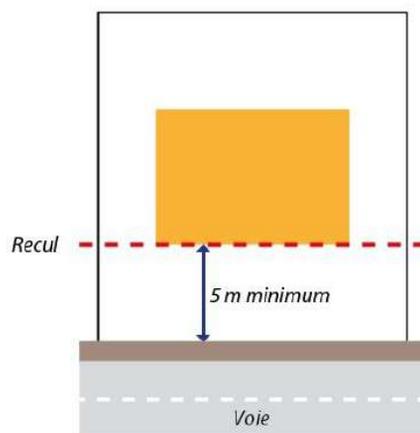
3 / ZONES D'URBANISATION FUTURE : 1AU1

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ L'implantation des constructions par rapport à la voie :

Les constructions doivent être implantées en recul de la voie publique ou de la limite d'emprise de la voie privée, avec une distance minimum de **5 mètres** à compter de l'alignement.



Les piscines et les bassins en eau doivent respecter une marge de retrait telle que leur bassin et les aménagements type margelles périphériques entourant le bassin soient situés à une distance au moins égale à 2,5 mètres de l'alignement.

2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

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

En cas de retrait, la règle minimum de retrait est la suivante :

- Une distance minimum de **8 mètres**, lorsque la partie de construction comporte une ou des ouvertures éclairant des pièces principales en vis-à-vis de la limite ;
- Une distance minimum de **4 mètres**, lorsque la partie de construction ne comporte pas d'ouvertures éclairant des pièces principales en vis-à-vis de la limite.

3 / ZONES D'URBANISATION FUTURE : 1AU1

3/ L'implantation des constructions sur un même terrain :

Lorsque deux constructions, implantées sur une même unité foncière, ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point séparant les façades en vis à vis de ces deux constructions doit être au moins égale à :

- **4 mètres** si aucune des constructions en vis-à-vis ne comporte des ouvertures éclairant des pièces principales ;
- **8 mètres** dès lors qu'une des constructions en vis-à-vis comporte une ou des ouvertures éclairant des pièces principales.

En cas de construction en attique, la distance est mesurée au bord de l'attique.

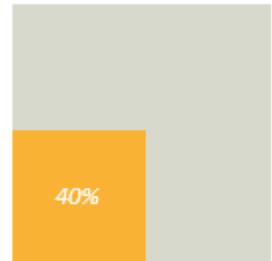
Cette règle ne s'applique pas entre une construction principale et un abri de jardin dont l'emprise est limitée à 8 m² et la hauteur à 3 mètres au point le plus haut.

4/ L'emprise au sol maximale des constructions :

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

L'emprise au sol maximale des abris de jardin est fixée à 8 m² par unité foncière (au sein des 40 % d'emprise au sol autorisés).

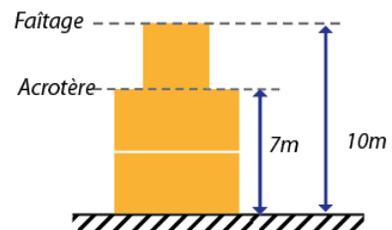
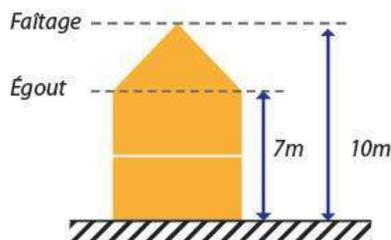
Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.



5/ La hauteur des constructions :

La hauteur des constructions, ne doit pas excéder R+1+Comble ou R+1+Attique :

- **7 mètres** à l'égout du toit ou l'acrotère
- **10 mètres** au faîtage.



3 / ZONES D'URBANISATION FUTURE : 1AU1

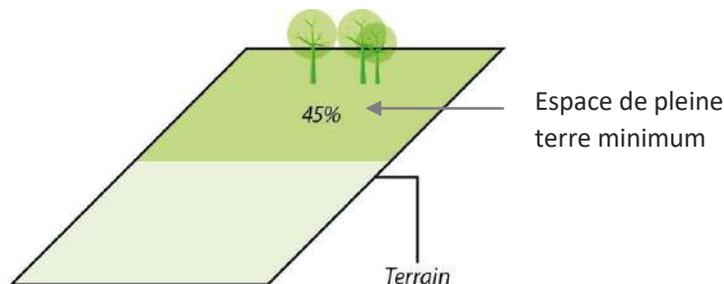
2. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des arbres existants. Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés par des arbres de moyen et petit développement sauf si leur quantité ou leur disposition sur le terrain rend impossible leur développement convenable sur la surface règlementaire des espaces de pleine terre.

Il est préconisé la plantation d'arbres à moyen et petit développement (cf. annexe du PLU). Pour 100 m² d'emprise au sol des constructions, il est demandé la plantation d'un arbre de moyen développement

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes doit être privilégiée au détriment d'espèces végétales potentiellement invasives.

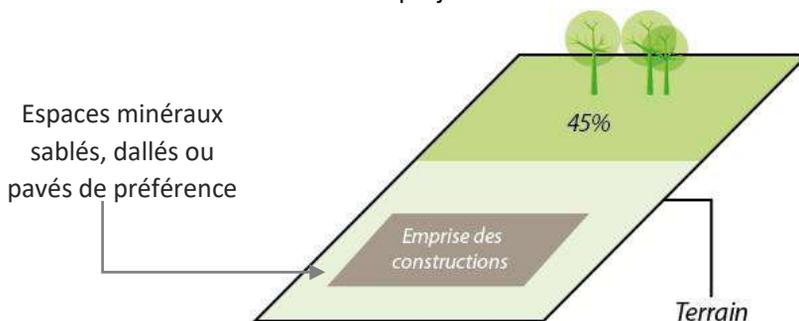
Une part de **45 % minimum** de la superficie de l'unité foncière doit être conservée en espace de pleine terre. Ces espaces peuvent comprendre des aires de jeu, de détente et de repos, des circulations piétonnes mais en aucun cas des parkings (y compris parkings type « evergreen » ou similaires), espaces de circulation automobile, dalles ou terrasses et piscines. Ils seront traités en espaces paysagers, aménagés en espaces verts (pelouses, plantations ...) et plantés d'arbres à moyen et petit développement.



Pour les espaces libres de toute construction et hors espaces de pleine terre (espaces de circulation, de stationnement...), afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre et de haies basses par tranche de 6 emplacements de parking.

Les projets d'équipements publics devront permettre la plantation d'un arbre de grand développement pour 1 000 m² de l'assiette foncière du projet.



3 / ZONES D'URBANISATION FUTURE : 1AU1

3. INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Elles doivent être conçues de manière à être insérées dans leur environnement tout en pouvant revêtir une architecture contemporaine.

Conformément à l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions concernées, par 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, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les règles ci-après ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

1/ Les dispositions générales applicables à toutes les constructions

Les façades :

Les différentes façades doivent présenter une unité d'aspect permettant l'harmonisation avec l'environnement de la construction et, recevoir un traitement de qualité permettant de garantir une bonne tenue dans le temps.

Les façades des bâtiments annexes doivent être en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les murs-pignons, mitoyens ou non, doivent être traités en harmonie avec les façades principales.

Sont interdits, dans le traitement des façades :

- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit : brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing, etc...
- l'emploi de matériaux à caractère provisoire : fibrociment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté, etc...
- la couleur blanche pure pour les enduits.

A l'occasion du ravalement des façades des bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les balcons, les volets, les menuiseries d'origine, devront être, dans la mesure du possible, conservés ou remplacés par des éléments de forme identique.

En cas de percement de porte ou de fenêtre dans un bâtiment ancien, ceux-ci seront, dans la mesure du possible, réalisés suivant le rythme et l'ordonnement des percements existants.

Les couleurs :

Les enduits extérieurs des murs seront ton pierre ou mortier naturel, éventuellement teintés dans des valeurs claires ou des coloris compatibles avec l'environnement naturel, à l'exclusion du blanc pur.

Une seule couleur devra être choisie pour les volets et devra s'insérer dans le tissu urbain existant.

3 / ZONES D'URBANISATION FUTURE : 1AU1

Les toitures :

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

Les toitures de type Mansart ne pourront abriter qu'un seul niveau habitable.

Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) qui garantisse une bonne insertion dans le site.

Les toitures à pente doivent être couvertes soit en tuiles, soit en ardoises, soit en zinc ou tout autre matériau ayant le même aspect. Les plaques ondulées en tôle ou en plastique, les bardeaux d'asphalte et membranes sont interdits.

Les ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments tels que cheminées, machineries d'ascenseurs, ... doivent s'intégrer dans la composition de la toiture.

Les ouvertures sur toiture :

L'éclairage des combles peut être assuré :

- soit par des ouvertures en lucarnes,
- soit par des ouvertures de toitures contenues dans le plan des versants
- soit par des ouvertures en pignon.

Les lucarnes en saillie sont autorisées si elles ne sont pas accolées. La distance entre deux lucarnes doit être au moins équivalente à la largeur de la lucarne. Ces châssis doivent être composés avec les ouvertures en façade et encastrés dans le même plan que la toiture.

Les lucarnes et les châssis de toit doivent être intégrés à la conception architecturale d'ensemble. La multiplication des dimensions et des implantations sur un même pan de toiture est interdite. Ainsi, les lucarnes, et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture. Ils doivent être traités de manière à s'intégrer au volume de la toiture, et reprendre le même matériau de couverture que celui utilisé pour la toiture.

Autres éléments ponctuels :

Les dévoiements des conduits de cheminée

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage. Les cheminées seront traitées avec le même enduit que la construction principale.

La construction ou le rehaussement du ou des conduits à réaliser ne peut pas être laissé en matériau brut (aluminium, acier inox, etc...).

Les souches de cheminées devront être implantées le plus près possible du faitage du toit.

3 / ZONES D'URBANISATION FUTURE : 1AU1

Les édicules, coffrets et gaines techniques

Les édicules, coffrets de branchement aux réseaux (électricité, gaz, etc.) gaines et ouvrages techniques doivent être traités en harmonie de matériau ou de couleur avec la construction et être aussi peu visibles que possible. Ils ne doivent pas être implantés sur une façade donnant sur la voie publique. L'accrochage d'installations techniques (climatisation, ventilation, chauffage, VMC, etc.) est interdit en façade sur voie publique et doivent être aussi peu visibles que possible des espaces publics en cas d'implantation en toiture ou pignon. Les coffrets nécessaires aux réseaux seront autorisés à l'alignement s'ils s'intègrent au dispositif de clôture dans le respect des conditions détaillées au présent chapitre.

Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) doivent être réalisées dans le respect de l'environnement, de la qualité esthétique des lieux et dans les conditions les moins dommageables : elles devront être installées obligatoirement en toiture et être dissimulées et invisibles de l'espace public et privé. Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. La pose sur la souche de la cheminée doit être privilégiée. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

Les panneaux solaires 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. La création d'un champ de captage doit être le plus homogène possible en regroupant les panneaux solaires. L'implantation doit être la plus basse et discrète possible, qu'elle soit ou non intégrée au bâti. Elle doit respecter les critères paysagés ou architecturaux. Dans le cas où les panneaux ne sont pas en toiture, on veillera à ce qu'ils ne soient pas visibles du domaine public.

Les coffres de volets roulants

Sont autorisés les coffres de volets roulants installés dans l'épaisseur du linteau. En revanche, les coffres de volets roulants installés en façade sont interdits.

Les descentes d'eaux pluviales

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

Les locaux commerciaux :

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

- Elles devront respecter la structure de l'immeuble et notamment le rythme des points porteurs à rez-de-chaussée.
- Les devantures seront établies, de préférence en retrait du gros œuvre.
- Les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter 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.

3 / ZONES D'URBANISATION FUTURE : 1AU1

- Les couleurs employées devront s'harmoniser avec les matériaux et les couleurs de façade et de son environnement. L'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite.
- 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. Ces rideaux sont de préférence ajourés.

2/ Les clôtures

Les clôtures en bordure des voies ou espaces publics :

La hauteur maximale est limitée à **2 mètres**.

Les clôtures seront constituées :

- Soit par un mur bahut enduit ou en moellons de pierres locales jointoyées au nu du mur, d'une hauteur n'excédant pas 1/3 de la hauteur totale, surmonté d'une grille ou de lisses à claire-voie. La grille pourra être doublée d'une haie vive constituée d'essences locales variées et entretenue à une hauteur maximale de 2 mètres. Le mur-bahut pourra être ponctuellement plus haut pour permettre l'intégration de coffrets techniques.
- Soit par un grillage doublé ou non d'une haie vive d'essences locales variées et entretenue à une hauteur maximale de 2 mètres

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés sauf impératif technique comme la création ou l'agrandissement d'un accès à la parcelle.

L'utilisation des plaques en béton, parpaings non revêtus, tôles, ... est interdite.

Les clôtures en limites séparatives :

La hauteur maximale est limitée à **2 mètres**.

Tous les types de clôture sont autorisés. Néanmoins, il est recommandé de mettre en œuvre une clôture grillagée doublée d'une haie vive d'essences locales variées et entretenue à une hauteur maximale de 2 mètres. Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés sauf impératif technique L'utilisation des plaques en béton, de parpaings non revêtus, tôles, ... est interdite.

Les portails et portillons :

Les portails et portillons doivent être de matériau et de teinte assortis à la clôture, de forme simple, en harmonie avec l'environnement urbain.

3 / ZONES D'URBANISATION FUTURE : 1AU1

CHAPITRE 3 / ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1. *DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES*

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.

Il peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

Le nombre et la largeur des accès doivent être adaptés aux conditions d'une desserte satisfaisante de la construction et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

La largeur des voies d'accès ou de l'accès doit être au minimum de :

- Pour les accès desservant moins de 4 logements : 3,50 mètres
- Pour les accès desservant quatre logements ou plus :
 - 8 mètres
 - 5 mètres si la voie est en sens unique.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

De plus, lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies, l'accès sur une ou des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2. STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction nouvelle, d'extension, de création de logements supplémentaires ou de transformation et de changement de destination de construction existante, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions selon les normes définies ci-dessous. Le nombre total d'aires de stationnement en cas de décimale, est arrondi au chiffre entier supérieur.

Conformément à l'article L. 151-33 du Code de l'urbanisme, en cas d'impossibilité technique ou pour des motifs d'ordre architectural ou urbanistique (conservation du tissu urbain d'un îlot ; respect de plantations ou d'espaces verts), le pétitionnaire, dans un rayon de 300m, peut être autorisé à :

- aménager ou réaliser des aires de stationnement,
- obtenir une concession, pour une durée de 15 ans minimum, dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation
- acquérir des places de stationnement ou obtenir une concession, pour une durée de 15 ans minimum, dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

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

1/ Normes à respecter :

Les places de stationnement doivent présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les normes suivantes :

- une largeur d'au moins 2,50 mètres,
- une longueur au moins égale à 5 mètres,
- un dégagement d'au moins 5,50 mètres.

3 / ZONES D'URBANISATION FUTURE : 1AU1

2/ Nombre de places à réaliser pour les véhicules motorisés :

Destinations	Sous-destinations	Nombre de places minimum exigé (toute tranche entamée est due)
HABITATION	Logement	<ul style="list-style-type: none"> - T1 et studio : 1 place par logement - T2 : 1.5 places par logement - T3 et + : 2 places par logement Les calculs du nombre de place seront arrondis à l'entier supérieur 1 place par logement locatif social La réalisation de places commandées est interdite pour les constructions qui comportent 2 logements ou plus.
COMMERCES, ACTIVITÉS DE SERVICES	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 30 m ² de surface de plancher
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	1 place minimum par tranche de 55 m ² de surface de plancher
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Non réglementé
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	<u>Enseignement 1^{er} et 2nd degré :</u> 3 places par classe <u>Enseignement supérieur :</u> 4 places pour 50m ² de surface de plancher <u>Etablissement de santé :</u> 1 place pour 3 lits avec minimum une place par chambre <u>Action sociale :</u> 1 place pour 45 m ² de surface de plancher
	Salles d'art et de spectacles	1 place pour 45 m ² de surface de plancher
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Bureau	1 place minimum par tranche de 55 m ² de surface de plancher

3 / ZONES D'URBANISATION FUTURE : 1AU1

3/ Le stationnement vélos

Pour les constructions à destination d'habitation comprenant au moins 2 logements, la superficie minimale consacrée au stationnement des vélos est :

- *a minima* de 0,75 m² pour les logements d'une ou de deux pièces,
- *a minima* de 1,5 m² pour les logements de plus de deux pièces.

La superficie minimale totale consacrée au stationnement des vélos est de 10 m².

Pour les constructions à destination d'activités de service, la superficie minimale consacrée au stationnement des vélos est de 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher, avec une surface minimale de 10 m².

Pour les constructions à destination de bureaux, *a minima* 1,5 m² doit être consacré au stationnement des vélos par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage d'équipements publics et d'intérêt collectif, il doit être réalisé un minimum d'une place pour 10 employés.

Pour les établissements scolaires, il doit être réalisé *a minima* une place pour 8 élèves.

Tous les bâtiments neufs industriels, équipements de service public et ensemble commerciaux doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

4/ Stationnement les véhicules électriques :

Les règles suivantes ont été édictées en vertu de plusieurs textes réglementaires :

- *Le décret n°2016-968 du 13 juillet 2016 relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables et aux infrastructures permettant le stationnement des vélos lors de la construction de bâtiments neufs ;*
- *L'arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation).*

Pour les logements :

Pour les parkings d'une capacité inférieure ou égale à 40 places, au moins 50% des places doivent pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable (75% pour les parkings de plus de 40 places).

Pour les activités et équipements :

Pour les parkings d'une capacité inférieure ou égale à 40 places, au moins 10% des places doivent pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable (20% pour les parkings de plus de 40 places).

Pour les ensembles commerciaux :

Pour les parkings d'une capacité inférieure ou égale à 40 places, au moins 5% des places doivent pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable (10% pour les parkings de plus de 40 places).

3 / ZONES D'URBANISATION FUTURE : 1AU1

3. *DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ASSAINISSEMENT, ET PAR LES RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES*

1/ Les réseaux d'eau et d'assainissement

Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction d'habitation ou toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Assainissement

Les constructions devront se conformer au règlement du service d'assainissement en vigueur, annexé au PLU. Ce service est de la compétence de la Communauté d'agglomération du Val Parisis, chargé de la gestion, de la collecte et du transport des eaux usées et pluviales.

- **eaux usées :**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » est soumise à autorisation de déversement avant tout raccordement dans le réseau public.

Les eaux issues des parkings de plus de 5 places souterraines ou couvertes doivent subir un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales. Les constructions nouvelles devront avoir une sortie indépendante pour les eaux usées et les eaux pluviales.

Toutefois, en l'absence de réseau et uniquement dans ce cas, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est autorisé. Les installations seront conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif dès sa réalisation.

- **eaux pluviales :**

Pour tout déversement d'eaux pluviales dans le réseau collectif, le raccordement doit faire l'objet d'une demande préalable auprès de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.

Les techniques de gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que l'infiltration ou la réutilisation pour des usages domestiques, et tout particulièrement les dispositifs de gestion à ciel ouvert, seront privilégiés. Le ruissellement ne peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales qu'en cas d'impossibilité avérée d'infiltrer sur la parcelle et après avoir été mis en œuvre des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux afin de limiter au maximum le rejet dans le réseau (débit de fuite limité à 2l/s/ha).

Dans les secteurs de risque d'affaissement des sols (gypse, carrières souterraines) repérés au document graphique du règlement, l'infiltration des eaux pluviales est interdite.

Le zonage d'eau pluviale, annexé au PLU, définit les zones où l'infiltration est impossible et les secteurs où une étude doit être réalisée pour savoir si l'infiltration est possible.

Dans le cas où le rejet des eaux pluviales dans le réseau public serait envisagé, des ouvrages de régulation devront être réalisés, ils seront dimensionnés de façon à limiter le débit de fuite à :

- 2l/s/ha pour les parcelles d'une surface supérieure ou égale à 1 ha ;
- 2l/s par parcelle pour les parcelles au-dessous de 1 ha.

et conçus de manière à garantir la qualité des eaux rejetées.

3 / ZONES D'URBANISATION FUTURE : 1AU1

2/ Les autres réseaux

Réseaux de distribution d'énergie électrique et de télécommunication

Les réseaux de distribution d'énergie électrique et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain, à chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Toute nouvelle construction devra prévoir les fourreaux permettant un raccordement au réseau très haut débit.

Les opérations de logements comprenant au moins cinq logements doivent privilégier les antennes collectives ou autre moyen de réception par rapport aux antennes individuelles.

Les déchets

L'élimination des déchets ménagers et assimilés, des encombrants et des déchets verts est assurée par le gestionnaire de collecte.

Déchets ménagers et déchets assimilés

Pour les opérations de logements comprenant au moins cinq logements ou les activités économiques, la solution de collecte devra être réalisée et validée avec le gestionnaire de la collecte :

- Les occupations et utilisation du sols doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte sélective en conteneurs normalisés dans les meilleures conditions possibles techniques et d'hygiène en vigueur. Les aménagements doivent être réalisés sur le domaine privé (locaux à l'intérieur des immeubles ou aires et abris de stockage). Les zones de présentation des conteneurs doivent recevoir un aménagement paysager et être localisés sur le domaine privé accessible depuis le domaine public.

Ou

- Les occupations et utilisations du sol doivent apporter une solution pérenne de collecte des déchets sur le domaine privé, collectables depuis le domaine public (borne d'apport volontaire réalisée sur le domaine privé accessible depuis le domaine public, par exemple).

Encombrants

Pour les opérations d'au moins cinq logements ou les activités économiques, les occupations et utilisations du sol doivent prévoir un local de stockage des encombrants réalisé à l'intérieur des bâtiments. Une plate-forme de présentation devra être réalisé sur le domaine privé accessible depuis le domaine public.

Déchets verts

Afin d'améliorer la biodiversité, la commune souhaite mettre en place des pratiques alternatives vertueuses pour la gestion des déchets verts. Ces nouvelles solutions devront être travaillées en collaboration avec le gestionnaire de traitement des déchets.

3 / ZONES D'URBANISATION FUTURE : 1AU2

PRÉSENTATION

La zone 1AU2 correspond au secteur des Bayonnes situé entre la RD 48 et les voies ferrées.

L'objectif recherché est la réalisation d'un nouveau quartier urbain en continuité avec la future forêt, s'organisant autour d'un golf avec des services, d'une médiathèque et d'habitat.

Le secteur 1AU2g a vocation à accueillir le golf ainsi que les équipements associés.

La zone est concernée par les OAP « Bayonnes », « Trame verte et bleue » et « Mobilités ».



3 / ZONES D'URBANISATION FUTURE : 1AU2

CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations / sous destinations		1AU2	1AU2g
Habitation	<i>Logement</i>		
	<i>Hébergement</i>		
Commerce et activités de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>		
	<i>Restauration</i>		
	<i>Commerce de gros</i>		
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>		
	<i>Hôtels, autres hébergements touristiques</i>		
	<i>Cinéma</i>		
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	<i>Industrie</i>		
	<i>Entrepôt</i>		
	<i>Bureau</i>		
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés</i>		
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations pub.</i>		
	<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action soc.</i>		
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>		
	<i>Equipements sportifs</i>		
	<i>Autres équipements recevant du public</i>		
Exploitations agricoles et forestières	<i>Exploitation agricole</i>		
	<i>Exploitation forestière</i>		

Autorisé
 Autorisé sous conditions
 Interdit

Par ailleurs, sont également interdits :

- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles, déchets ;
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone ;
- Les aménagements de terrains de camping et les caravanes, selon les dispositions du Code de l'Urbanisme.

3 / ZONES D'URBANISATION FUTURE : 1AU2

Sont autorisées sous conditions :

Dans la zone 1AU2 :

- les constructions à destination de bureau, à condition que la surface de plancher affectée à cet usage n'excède pas 150 m².
- les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail, à condition que la surface de plancher affectée à cet usage n'excède pas 150 m².

Dans la zone 1AU2g :

- les constructions à destination d'équipements sportifs, à condition d'être nécessaires à un golf
- les constructions à destination de logement, à condition d'être strictement nécessaires au gardiennage du golf
- les constructions à destination de restauration, à condition d'être liées à la présence du golf
- les constructions à destination d'hôtels, autres hébergements touristiques, à condition d'être liées à la présence du golf

L'ensemble des constructions mentionnées comme autorisées au sein du tableau précédent le sont à condition qu'elles soient compatibles avec l'OAP « Bayonnes » qui prévoit la réalisation des équipements, infrastructures et réseaux nécessaires au bon fonctionnement de l'ensemble. L'opération peut être réalisée en plusieurs tranches de travaux.

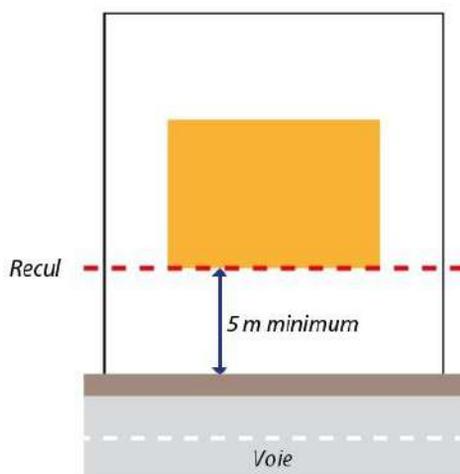
3 / ZONES D'URBANISATION FUTURE : 1AU2

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ L'implantation des constructions par rapport à la voie :

Les constructions doivent être implantées en recul de la voie publique ou de la limite d'emprise de la voie privée, avec une distance minimum de **5 mètres** à compter de l'alignement.



Les piscines et les bassins en eau doivent respecter une marge de retrait telle que leur bassin et les aménagements type margelles périphériques entourant le bassin soient situés à une distance au moins égale à 2,5 mètres de l'alignement.

2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

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

En cas de retrait, la règle minimum de retrait est la suivante :

- Une distance minimum de **8 mètres**, lorsque la partie de construction comporte une ou des ouvertures éclairant des pièces principales en vis-à-vis de la limite ;
- Une distance minimum de **4 mètres**, lorsque la partie de construction ne comporte pas d'ouvertures éclairant des pièces principales en vis-à-vis de la limite.

3 / ZONES D'URBANISATION FUTURE : 1AU2

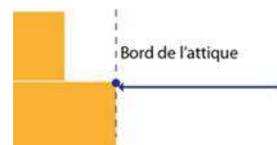
3/ L'implantation des constructions sur un même terrain :

Lorsque deux constructions, implantées sur une même unité foncière, ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point séparant les façades en vis à vis de ces deux constructions doit être au moins égale à :

- **4 mètres** si aucune des constructions en vis-à-vis ne comporte des ouvertures éclairant des pièces principales ;
- **8 mètres** dès lors qu'une des constructions en vis-à-vis comporte une ou des ouvertures éclairant des pièces principales.

En cas de construction en attique, la distance est mesurée au bord de l'attique.

Cette règle ne s'applique pas entre une construction principale et un abri de jardin dont l'emprise est limitée à 8 m² et la hauteur à 3 mètres au point le plus haut.



4/ L'emprise au sol maximale des constructions :

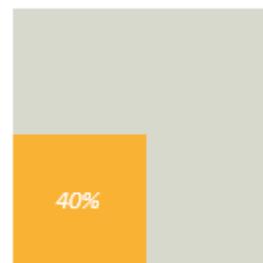
Dans la zone 1AU2g

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 5 % de la superficie de la zone 1AU2g.

Dans la zone 1AU2

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

L'emprise au sol maximale des abris de jardin est fixée à 8 m² par unité foncière (au sein des 40 % d'emprise au sol autorisés).



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

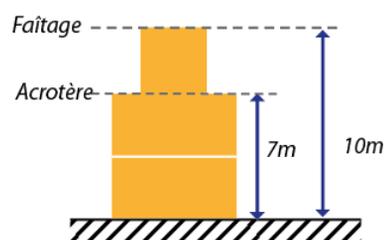
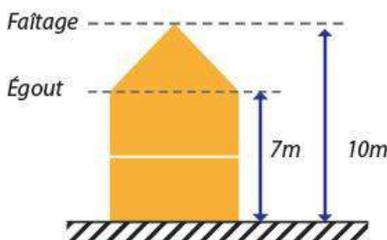
5/ La hauteur des constructions :

La hauteur des constructions, ne doit pas excéder R+1+Comble ou R+1+Attique :

- **7 mètres** à l'égout du toit ou l'acrotère ;
- **10 mètres** au faîtage.

Dans le secteur 1AU2g, pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres au point le plus haut, soit R+2.

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



3 / ZONES D'URBANISATION FUTURE : 1AU2

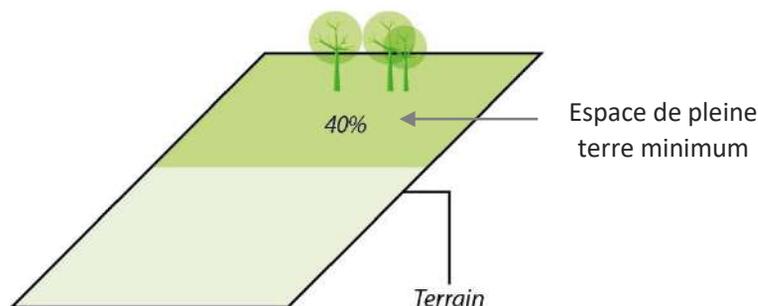
2. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des arbres existants. Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés par des arbres de moyen et petit développement sauf si leur quantité ou leur disposition sur le terrain rend impossible leur développement convenable sur la surface règlementaire des espaces de pleine terre.

Il est préconisé la plantation d'arbres à moyen et petit développement (cf. annexe du PLU). Pour 100 m² d'emprise au sol des constructions, il est demandé la plantation d'un arbre de moyen développement

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes doit être privilégiée au détriment d'espèces végétales potentiellement invasives.

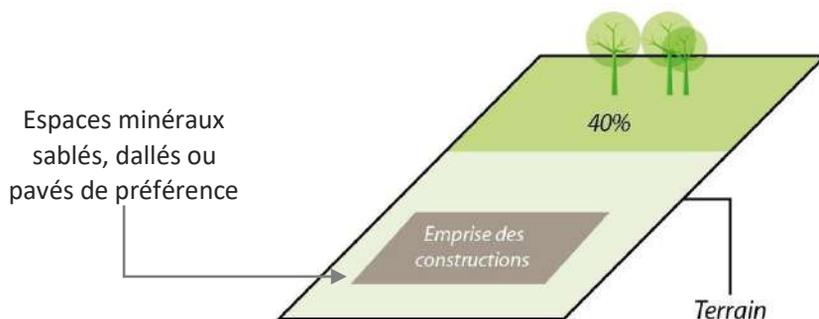
Une part de **40 % minimum** de la superficie de l'unité foncière doit être conservée en espace de pleine terre. Ces espaces peuvent comprendre des aires de jeu, de détente et de repos, des circulations piétonnes mais en aucun cas des parkings (y compris parkings type « evergreen » ou similaires), espaces de circulation automobile, dalles ou terrasses et piscines. Ils seront traités en espaces paysagers, aménagés en espaces verts (pelouses, plantations ...) et plantés d'arbres à moyen et petit développement.



Pour les espaces libres de toute construction et hors espaces de pleine terre (espaces de circulation, de stationnement...), afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre et de haies basses par tranche de 6 emplacements de parking.

Les projets d'équipements publics devront permettre la plantation d'un arbre de grand développement pour 1 000 m² de l'assiette foncière du projet.



3 / ZONES D'URBANISATION FUTURE : 1AU2

3. INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Elles doivent être conçues de manière à être insérées dans leur environnement tout en pouvant revêtir une architecture contemporaine.

Conformément à l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions concernées, par 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, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les règles ci-après ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

1/ Les dispositions générales applicables à toutes les constructions

Les façades :

Les différentes façades doivent présenter une unité d'aspect permettant l'harmonisation avec l'environnement de la construction et, recevoir un traitement de qualité permettant de garantir une bonne tenue dans le temps.

Les façades des bâtiments annexes doivent être en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les murs-pignons, mitoyens ou non, doivent être traités en harmonie avec les façades principales.

Sont interdits, dans le traitement des façades :

- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit : brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing, etc...
- l'emploi de matériaux à caractère provisoire : fibrociment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté, etc...
- la couleur blanche pure pour les enduits.

A l'occasion du ravalement des façades des bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les balcons, les volets, les menuiseries d'origine, devront être, dans la mesure du possible, conservés ou remplacés par des éléments de forme identique.

En cas de percement de porte ou de fenêtre dans un bâtiment ancien, ceux-ci seront, dans la mesure du possible, réalisés suivant le rythme et l'ordonnement des percements existants.

Les couleurs :

Les enduits extérieurs des murs seront ton pierre ou mortier naturel, éventuellement teintés dans des valeurs claires ou des coloris compatibles avec l'environnement naturel, à l'exclusion du blanc pur.

Une seule couleur devra être choisie pour les volets et devra s'insérer dans le tissu urbain existant.

3 / ZONES D'URBANISATION FUTURE : 1AU2

Les toitures :

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

Les toitures de type Mansart ne pourront abriter qu'un seul niveau habitable.

Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) qui garantisse une bonne insertion dans le site.

Les toitures à pente doivent être couvertes soit en tuiles, soit en ardoises, soit en zinc ou tout autre matériau ayant le même aspect. Les plaques ondulées en tôle ou en plastique, les bardeaux d'asphalte et membranes sont interdits.

Les ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments tels que cheminées, machineries d'ascenseurs, ... doivent s'intégrer dans la composition de la toiture.

Les ouvertures sur toiture :

L'éclairage des combles peut être assuré :

- soit par des ouvertures en lucarnes,
- soit par des ouvertures de toitures contenues dans le plan des versants
- soit par des ouvertures en pignon.

Les lucarnes en saillie sont autorisées si elles ne sont pas accolées. La distance entre deux lucarnes doit être au moins équivalente à la largeur de la lucarne. Ces châssis doivent être composés avec les ouvertures en façade et encastrés dans le même plan que la toiture.

Les lucarnes et les châssis de toit doivent être intégrés à la conception architecturale d'ensemble. La multiplication des dimensions et des implantations sur un même pan de toiture est interdite. Ainsi, les lucarnes, et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture. Ils doivent être traités de manière à s'intégrer au volume de la toiture, et reprendre le même matériau de couverture que celui utilisé pour la toiture.

Autres éléments ponctuels :

Les dévoiements des conduits de cheminée

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage. Les cheminées seront traitées avec le même enduit que la construction principale.

La construction ou le rehaussement du ou des conduits à réaliser ne peut pas être laissé en matériau brut (aluminium, acier inox, etc....).

Les souches de cheminées devront être implantées le plus près possible du faitage du toit.

3 / ZONES D'URBANISATION FUTURE : 1AU2

Les édicules, coffrets et gaines techniques

Les édicules, coffrets de branchement aux réseaux (électricité, gaz, etc.) gaines et ouvrages techniques doivent être traités en harmonie de matériau ou de couleur avec la construction et être aussi peu visibles que possible. Ils ne doivent pas être implantés sur une façade donnant sur la voie publique. L'accrochage d'installations techniques (climatisation, ventilation, chauffage, VMC, etc.) est interdit en façade sur voie publique et doivent être aussi peu visibles que possible des espaces publics en cas d'implantation en toiture ou pignon. Les coffrets nécessaires aux réseaux seront autorisés à l'alignement s'ils s'intègrent au dispositif de clôture dans le respect des conditions détaillées au présent chapitre.

Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) doivent être réalisées dans le respect de l'environnement, de la qualité esthétique des lieux et dans les conditions les moins dommageables : elles devront être installées obligatoirement en toiture et être dissimulées et invisibles de l'espace public et privé. Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. La pose sur la souche de la cheminée doit être privilégiée. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

Les panneaux solaires 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. La création d'un champ de captage doit être le plus homogène possible en regroupant les panneaux solaires. L'implantation doit être la plus basse et discrète possible, qu'elle soit ou non intégrée au bâti. Elle doit respecter les critères paysagés ou architecturaux. Dans le cas où les panneaux ne sont pas en toiture, on veillera à ce qu'ils ne soient pas visibles du domaine public.

Les coffres de volets roulants

Sont autorisés les coffres de volets roulants installés dans l'épaisseur du linteau. En revanche, les coffres de volets roulants installés en façade sont interdits.

Les descentes d'eaux pluviales

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

Les locaux commerciaux :

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

- Elles devront respecter la structure de l'immeuble et notamment le rythme des points porteurs à rez-de-chaussée.
- Les devantures seront établies, de préférence en retrait du gros œuvre.
- Les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter 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.

3 / ZONES D'URBANISATION FUTURE : 1AU2

- Les couleurs employées devront s'harmoniser avec les matériaux et les couleurs de façade et de son environnement. L'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite.
- 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. Ces rideaux sont de préférence ajourés.

2/ Les clôtures

Les clôtures en bordure des voies ou espaces publics :

La hauteur maximale est limitée à **2 mètres**.

Les clôtures seront constituées :

- Soit par un mur bahut enduit ou en moellons de pierres locales jointoyées au nu du mur, d'une hauteur n'excédant pas 1/3 de la hauteur totale, surmonté d'une grille ou de lisses à claire-voie. La grille pourra être doublée d'une haie vive constituée d'essences locales variées et entretenue à une hauteur maximale de 2 mètres. Le mur-bahut pourra être ponctuellement plus haut pour permettre l'intégration de coffrets techniques.
- Soit par un grillage doublé ou non d'une haie vive d'essences locales variées et entretenue à une hauteur maximale de 2 mètres

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés sauf impératif technique comme la création ou l'agrandissement d'un accès à la parcelle.

L'utilisation des plaques en béton, parpaings non revêtus, tôles, ... est interdite.

Les clôtures en limites séparatives :

La hauteur maximale est limitée à **2 mètres**.

Tous les types de clôture sont autorisés. Néanmoins, il est recommandé de mettre en œuvre une clôture grillagée doublée d'une haie vive d'essences locales variées et entretenue à une hauteur maximale de 2 mètres. Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés sauf impératif technique L'utilisation des plaques en béton, de parpaings non revêtus, tôles, ... est interdite.

Les portails et portillons :

Les portails et portillons doivent être de matériau et de teinte assortis à la clôture, de forme simple, en harmonie avec l'environnement urbain.

3 / ZONES D'URBANISATION FUTURE : 1AU2

CHAPITRE 3 / ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1. *DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES*

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.

Il peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

Le nombre et la largeur des accès doivent être adaptés aux conditions d'une desserte satisfaisante de la construction et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

La largeur des voies d'accès ou de l'accès doit être au minimum de :

- Pour les accès desservant moins de 4 logements : 3,50 mètres
- Pour les accès desservant quatre logements ou plus :
 - 8 mètres
 - 5 mètres si la voie est en sens unique.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

De plus, lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies, l'accès sur une ou des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2. STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction nouvelle, d'extension, de création de logements supplémentaires ou de transformation et de changement de destination de construction existante, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions selon les normes définies ci-dessous. Le nombre total d'aires de stationnement en cas de décimale, est arrondi au chiffre entier supérieur.

Conformément à l'article L. 151-33 du Code de l'urbanisme, en cas d'impossibilité technique ou pour des motifs d'ordre architectural ou urbanistique (conservation du tissu urbain d'un îlot ; respect de plantations ou d'espaces verts), le pétitionnaire, dans un rayon de 300m, peut être autorisé à :

- aménager ou réaliser des aires de stationnement,
- obtenir une concession, pour une durée de 15 ans minimum, dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation
- acquérir des places de stationnement ou obtenir une concession, pour une durée de 15 ans minimum, dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

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

1/ Normes à respecter :

Les places de stationnement doivent présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les normes suivantes :

- une largeur d'au moins 2,50 mètres,
- une longueur au moins égale à 5 mètres,
- un dégagement d'au moins 5,50 mètres.

3 / ZONES D'URBANISATION FUTURE : 1AU2

2/ Nombre de places à réaliser pour les véhicules motorisés :

Destinations	Sous-destinations	Nombre de places minimum exigé (toute tranche entamée est due)
HABITATION	Logement	<ul style="list-style-type: none"> - T1 : 1 place par logement - T2 : 1.5 places par logement - T3 et + : 2 places par logement <p>Les calculs du nombre de place seront arrondis à l'entier supérieur</p> <p>1 place maximum par logement locatif social</p> <p>La réalisation de places commandées est interdite pour les constructions qui comportent 2 logements ou plus.</p>
COMMERCE, ACTIVITÉS DE SERVICES	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 30 m ² de surface de plancher
	Restauration	
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	1 place minimum par tranche de 55 m ² de surface de plancher
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Non réglementé
	Équipements sportifs	1 place pour 45 m ² de surface de plancher
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Bureau	1 place minimum par tranche de 55 m ² de surface de plancher

3 / ZONES D'URBANISATION FUTURE : 1AU2

3/ Le stationnement vélos

Pour les constructions à destination d'habitation comprenant au moins 2 logements, la superficie minimale consacrée au stationnement des vélos est :

- *a minima* de 0,75 m² pour les logements d'une ou de deux pièces,
- *a minima* de 1,5 m² pour les logements de plus de deux pièces.

La superficie minimale totale consacrée au stationnement des vélos est de 10 m².

Pour les constructions à destination de restauration, d'activités de services, la superficie minimale consacrée au stationnement des vélos est de 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher, avec une surface minimale de 10 m².

Pour les constructions à destination de bureaux, *a minima* 1,5 m² doit être consacré au stationnement des vélos par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage d'équipements publics et d'intérêt collectif, il doit être réalisé un minimum d'une place pour 10 employés.

Pour les établissements scolaires, il doit être réalisé *a minima* une place pour 8 élèves.

Tous les bâtiments neufs industriels, équipements de service public et ensemble commerciaux doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

4/ Stationnement les véhicules électriques :

Les règles suivantes ont été édictées en vertu de plusieurs textes réglementaires :

- *Le décret n°2016-968 du 13 juillet 2016 relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables et aux infrastructures permettant le stationnement des vélos lors de la construction de bâtiments neufs ;*
- *L'arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation).*

Pour les logements :

Pour les parkings d'une capacité inférieure ou égale à 40 places, au moins 50% des places doivent pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable (75% pour les parkings de plus de 40 places).

Pour les activités et équipements :

Pour les parkings d'une capacité inférieure ou égale à 40 places, au moins 10% des places doivent pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable (20% pour les parkings de plus de 40 places).

Pour les ensembles commerciaux :

Pour les parkings d'une capacité inférieure ou égale à 40 places, au moins 5% des places doivent pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable (10% pour les parkings de plus de 40 places).

3 / ZONES D'URBANISATION FUTURE : 1AU2

3. *DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ASSAINISSEMENT, ET PAR LES RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES*

1/ Les réseaux d'eau et d'assainissement

Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction d'habitation ou toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Assainissement

Les constructions devront se conformer au règlement du service d'assainissement en vigueur, annexé au PLU. Ce service est de la compétence de la Communauté d'agglomération du Val Parisis, chargé de la gestion, de la collecte et du transport des eaux usées et pluviales.

- **eaux usées :**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » est soumise à autorisation de déversement avant tout raccordement dans le réseau public.

Les eaux issues des parkings de plus de 5 places souterraines ou couvertes doivent subir un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales. Les constructions nouvelles devront avoir une sortie indépendante pour les eaux usées et les eaux pluviales.

Toutefois, en l'absence de réseau et uniquement dans ce cas, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est autorisé. Les installations seront conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif dès sa réalisation.

- **eaux pluviales :**

Pour tout déversement d'eaux pluviales dans le réseau collectif, le raccordement doit faire l'objet d'une demande préalable auprès de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.

Les techniques de gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que l'infiltration ou la réutilisation pour des usages domestiques, et tout particulièrement les dispositifs de gestion à ciel ouvert, seront privilégiés. Le ruissellement ne peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales qu'en cas d'impossibilité avérée d'infiltrer sur la parcelle et après avoir été mis en œuvre des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux afin de limiter au maximum le rejet dans le réseau (débit de fuite limité à 2l/s/ha).

Dans les secteurs de risque d'affaissement des sols (gypse, carrières souterraines) repérés au document graphique du règlement, l'infiltration des eaux pluviales est interdite.

Le zonage d'eau pluviale, annexé au PLU, définit les zones où l'infiltration est impossible et les secteurs où une étude doit être réalisée pour savoir si l'infiltration est possible.

Dans le cas où le rejet des eaux pluviales dans le réseau public serait envisagé, des ouvrages de régulation devront être réalisés, ils seront dimensionnés de façon à limiter le débit de fuite à :

- 2l/s/ha pour les parcelles d'une surface supérieure ou égale à 1 ha ;
- 2l/s par parcelle pour les parcelles au-dessous de 1 ha.

et conçus de manière à garantir la qualité des eaux rejetées.

3 / ZONES D'URBANISATION FUTURE : 1AU2

2/ Les autres réseaux

Réseaux de distribution d'énergie électrique et de télécommunication

Les réseaux de distribution d'énergie électrique et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain, à chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Toute nouvelle construction devra prévoir les fourreaux permettant un raccordement au réseau très haut débit.

Les opérations de logements comprenant au moins cinq logements doivent privilégier les antennes collectives ou autre moyen de réception par rapport aux antennes individuelles.

Les déchets

L'élimination des déchets ménagers et assimilés, des encombrants et des déchets verts est assurée par le gestionnaire de collecte.

Déchets ménagers et déchets assimilés

Pour les opérations de logements comprenant au moins cinq logements ou les activités économiques, la solution de collecte devra être réalisée et validée avec le gestionnaire de la collecte :

- Les occupations et utilisation du sols doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte sélective en conteneurs normalisés dans les meilleures conditions possibles techniques et d'hygiène en vigueur. Les aménagements doivent être réalisés sur le domaine privé (locaux à l'intérieur des immeubles ou aires et abris de stockage). Les zones de présentation des conteneurs doivent recevoir un aménagement paysager et être localisés sur le domaine privé accessible depuis le domaine public.

Ou

- Les occupations et utilisations du sol doivent apporter une solution pérenne de collecte des déchets sur le domaine privé, collectables depuis le domaine public (borne d'apport volontaire réalisée sur le domaine privé accessible depuis le domaine public, par exemple).

Encombrants

Pour les opérations d'au moins cinq logements ou les activités économiques, les occupations et utilisations du sol doivent prévoir un local de stockage des encombrants réalisé à l'intérieur des bâtiments. Une plate-forme de présentation devra être réalisé sur le domaine privé accessible depuis le domaine public.

Déchets verts

Afin d'améliorer la biodiversité, la commune souhaite mettre en place des pratiques alternatives vertueuses pour la gestion des déchets verts. Ces nouvelles solutions devront être travaillées en collaboration avec le gestionnaire de traitement des déchets.

3 / ZONES D'URBANISATION FUTURE : 2AU

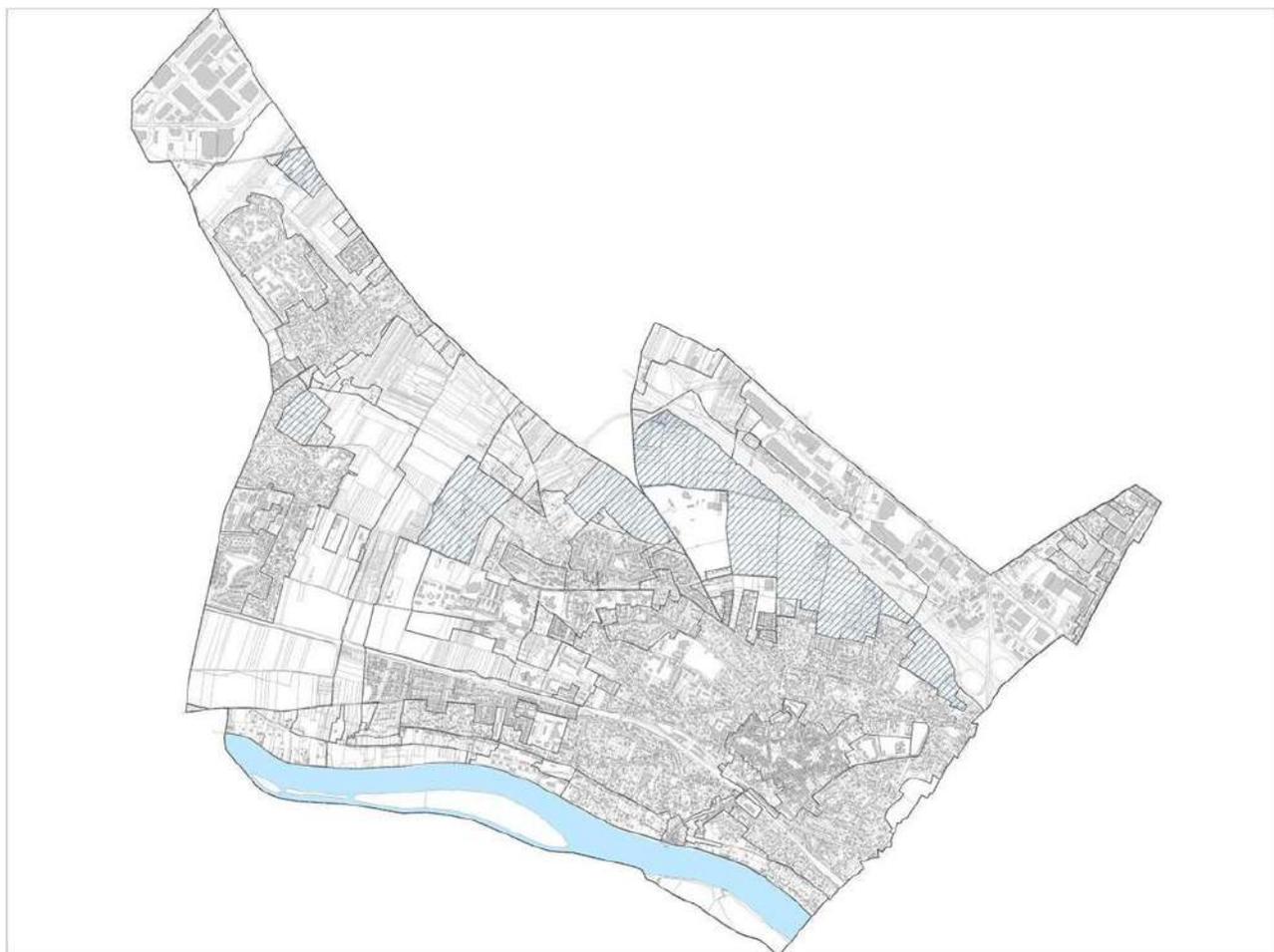
PRÉSENTATION

Les zones 2AU correspondent aux secteurs des Chennevières, Noisetiers, Beauregards, des Chênes, de La Roue et de Sous la Justice.

Il s'agit de zones actuellement non équipées. Elles sont destinées à être urbanisée sous la forme d'opérations d'ensemble et sous réserve de la réalisation des équipements publics nécessaires. Ces zones sont actuellement inconstructibles, leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la mise en œuvre d'une procédure de modification ou de révision du PLU.

L'objectif du règlement est de préserver ces espaces et de ne pas compromettre leur aménagement d'ensemble futur.

Les zones sont également concernées par les OAP « Trame verte et bleue » et « Mobilités », ainsi que par les OAP sectorielles « Chennevières » et « Noisetiers ».



3 / ZONES D'URBANISATION FUTURE : 2AU

CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

1/ Les destinations et sous destinations interdites :

L'ensemble des destinations et sous-destinations sont interdites.

2/ Les destinations et sous destinations autorisées sous conditions :

Sans objet.

3 / ZONES D'URBANISATION FUTURE : 2AU

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ L'implantation des constructions par rapport à la voie :

Il n'est pas fixé de règle.

2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Il n'est pas fixé de règle.

3/ L'implantation des constructions sur un même terrain :

Il n'est pas fixé de règle.

4/ L'emprise au sol maximale des constructions :

Il n'est pas fixé de règle.

5/ La hauteur des constructions :

Il n'est pas fixé de règle.

2. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

3. INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Il n'est pas fixé de règle.

3 / ZONES D'URBANISATION FUTURE : 2AU

CHAPITRE 3 / ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1. *DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES*

Il n'est pas fixé de règle.

2. *STATIONNEMENT*

Il n'est pas fixé de règle.

3. *DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ASSAINISSEMENT, ET PAR LES RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES*

1/ Les réseaux d'eau et d'assainissement

Il n'est pas fixé de règle.

2/ Les autres réseaux

Il n'est pas fixé de règle.

DÉFINITIONS

Précisions concernant la signification de certains mots ou expressions utilisés dans le présent règlement.

Abri de jardin :

Petite construction sans lien fonctionnel destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, mobilier de jardin. ...Il peut être démontable ou non, avec ou sans fondations (une dépendance dotée de pièce à vivre ne peut être considérée comme un abri de jardin).

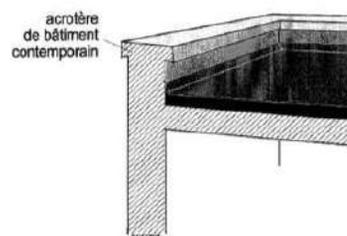
Abri léger :

Construction légère pouvant être aisément démontée et sans fondation lourde. Sont considérées comme abris légers les pergolas, tonnelles, carports...

Acrotère :

Élément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture, la masquant en partie ou en totalité en formant un rebord. La cote de l'acrotère est une des cotes de référence qui a été choisie pour définir la hauteur maximale des constructions.

En cas d'attique l'acrotère est situé au niveau le plus haut de la façade tel que représenté dans la définition de l'attique.



Affouillement de sol :

Extraction de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

Alignement :

L'alignement constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. L'implantation des constructions peut être imposée à l'alignement ou en recul.

Lorsque la construction est implantée à l'alignement seuls les débords de toiture et les éléments de modénature (corniche, encadrement...) sont autorisés en débord.

Les éléments tels que balcon, bow-window ne peuvent pas être implantés en surplomb de la rue et/ou de l'espace public, à l'exception de la zone UCVr dans laquelle les balcons sont autorisés.

Artisanat / Installations classées :

Ce sont des équipements ou installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'inconfort, d'insalubrité ou de danger. Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés :

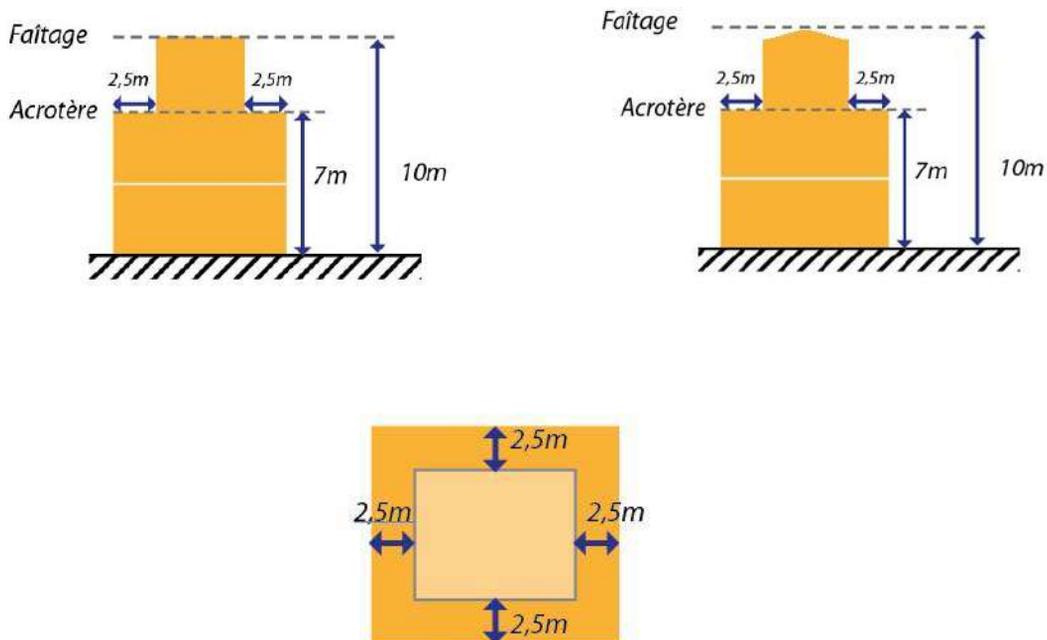
- Déclaration : pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses. Une simple déclaration en préfecture est nécessaire ;
- Enregistrement : conçu comme une autorisation simplifiée visant des secteurs pour lesquels les mesures techniques pour prévenir les inconvénients sont bien connues et standardisées. Ce régime a été introduit par l'ordonnance n°2009-663 du 11 juin 2009 et mis en œuvre par un ensemble de dispositions publiées au JO du 14 avril 2010 ;
- Autorisation : pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants. L'exploitant doit faire une demande d'autorisation avant toute mise en service, démontrant l'acceptabilité du risque. Le préfet peut autoriser ou refuser le fonctionnement.

DEFINITIONS

Attique :

Est considéré comme un attique le niveau placé au sommet d'une construction dont les façades sont en retrait de la façade du niveau immédiatement inférieur. Le retrait par rapport à toutes les façades ne doit pas être inférieur à 2.50 m.

L'attique ne constitue pas un élément de façade.



DEFINITIONS

Bâtiment :

Un bâtiment est une construction couverte et close.

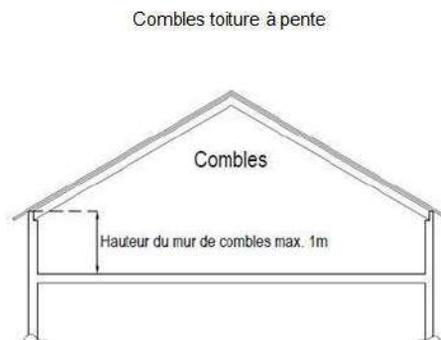
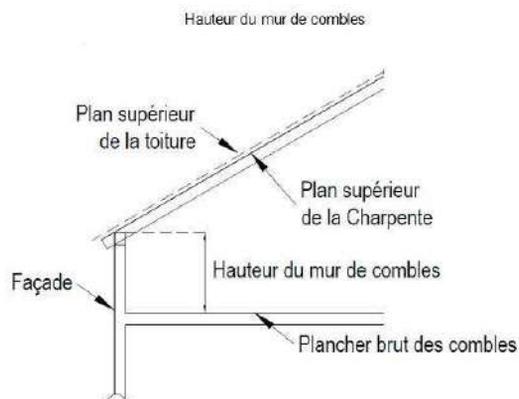
Calepinage :

Organisation de façade avec des formes, des décors, des modénatures, un ordonnancement.

Clôture :

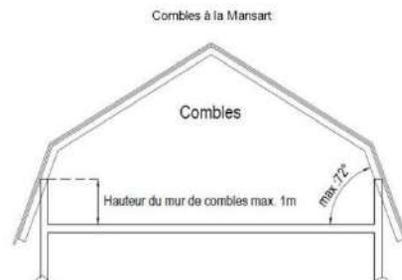
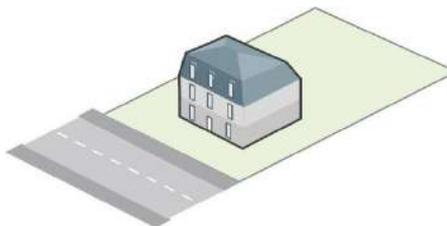
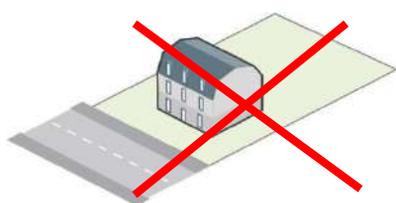
Dispositif situé à l'alignement de l'unité foncière et avec la limite du domaine public d'une part et, d'autre part, la limite avec les parcelles qui lui sont contiguës.

Comble : Le comble est la superstructure d'un bâtiment, qui comprend sa charpente et sa couverture. Par extension, les combles sont constitués de l'espace compris entre le plancher haut et la toiture du bâtiment. Au sens du présent règlement, les combles correspondent à l'espace compris entre le plancher haut et la toiture du bâtiment, dont la hauteur du mur de combles ne dépasse pas 1 m. Si la hauteur du mur de combles est supérieure à 1 m, l'étage est considéré comme un niveau entier de construction. La hauteur du mur de combles correspond au niveau entre le niveau du sol brut des combles et l'intersection du plan de façade et du plan supérieur de la charpente du toit.



Comble à la Mansart

Un comble à la Mansart est constitué d'une toiture dont chaque versant est formé de deux pans (le terrasson et le brisis) dont les pentes sont différentes.



DEFINITIONS

Construction :

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante :

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite à la date d'approbation du présent règlement (26/09/2019) et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Construction annexe :

Est considéré comme construction annexe, une construction distincte de la construction principale, non contiguë, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale. Elle est affectée à une fonction complémentaire à celle de la construction principale : garage, local vélos, abri de jardin, chaufferie, cabanon, local technique Elle ne peut pas être affectée à l'usage d'habitation ou d'activité.

Construction contiguë :

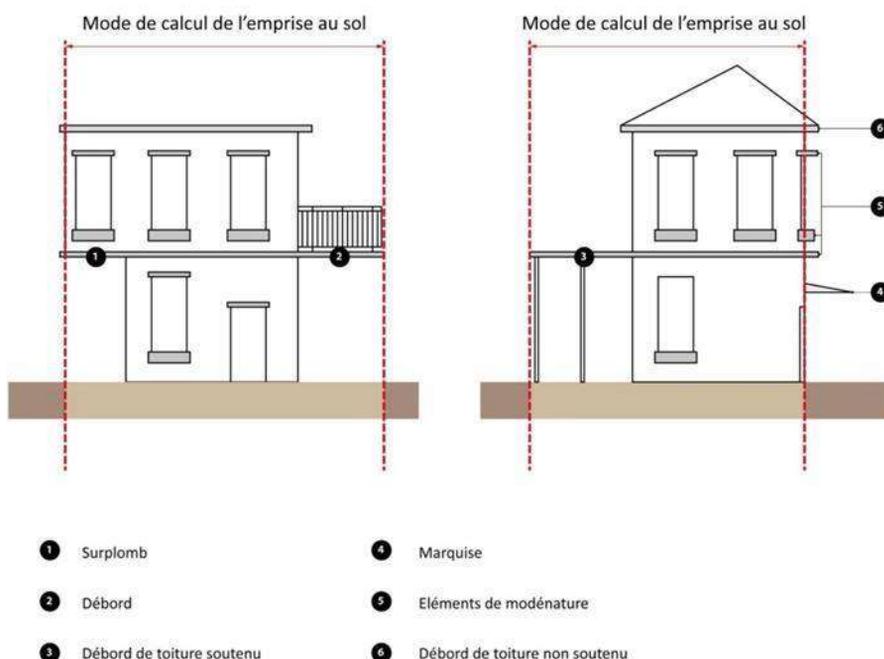
Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre.

Emprise au sol :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs soutenu par des poteaux inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux.

Elle est constituée de l'addition de tous les éléments bâtis figurant sur le terrain (constructions principales, constructions annexes) ainsi que de tous les ouvrages ou installations soumis à autorisation préalable : terrasses de plus de 0,60 mètres par rapport au sol.



Ensemble commercial

L'article L. 752-3-I du code de commerce dispose que :

« Sont regardés comme faisant partie d'un même ensemble commercial, qu'ils soient ou non situés dans des bâtiments distincts et qu'une même personne en soit ou non le propriétaire ou l'exploitant, les magasins qui sont réunis sur un même site et qui :

1° Soit ont été conçus dans le cadre d'une même opération d'aménagement foncier, que celle-ci soit réalisée en une ou en plusieurs tranches

2° Soit bénéficient d'aménagements conçus pour permettre à une même clientèle l'accès des divers établissements

3° Soit font l'objet d'une gestion commune de certains éléments de leur exploitation, notamment par la création de services collectifs ou l'utilisation habituelle de pratiques et de publicités commerciales communes

4° Soit sont réunis par une structure juridique commune, contrôlée directement ou indirectement par au moins un associé, exerçant sur elle une influence au sens de l'article 233-16 ou ayant un dirigeant de droit ou de fait commun ».

Espaces paysagers remarquables :

C'est une protection particulière instaurée au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit de sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique et notamment pour la préservation, le maintien et la remise en état des continuités écologiques. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage et notamment les coupes et abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable.

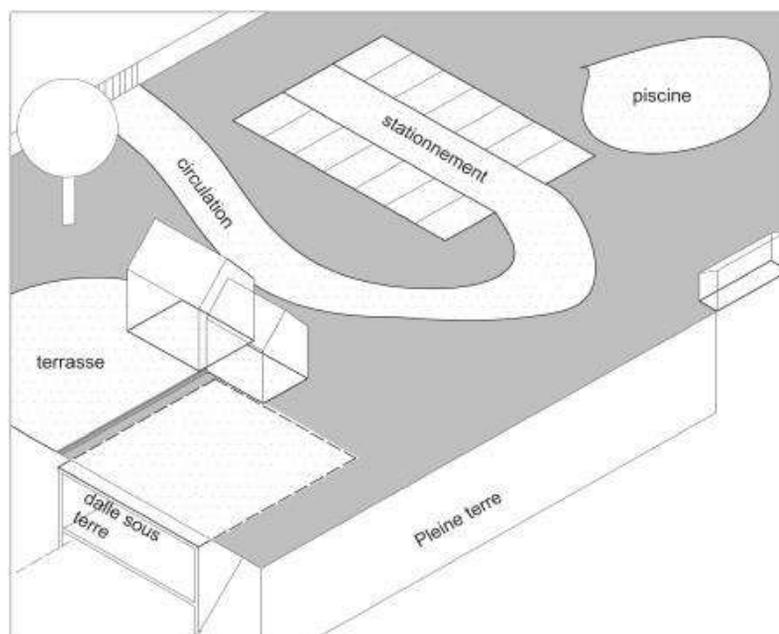
Dans les zones urbaines, les secteurs identifiés sont inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

Espace de pleine terre :

Les espaces de pleine terre sont des espaces libres non bâtis, ni en surface ni en sous-sol, permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Ces espaces peuvent comprendre des aires de jeu, de détente et de repos, des circulations piétonnes mais en aucun cas des parkings, des espaces de circulation automobiles et des dalles, des terrasses, des piscines et des serres.

Ils doivent être aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) mais peuvent aussi comporter des espaces minéraux perméables (allée de jardin, circulation piétonne...).

Les espaces en gris sur le schéma ci-contre sont en pleine terre



DEFINITIONS

Exhaussement de sol :

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 mètres.

Extension :

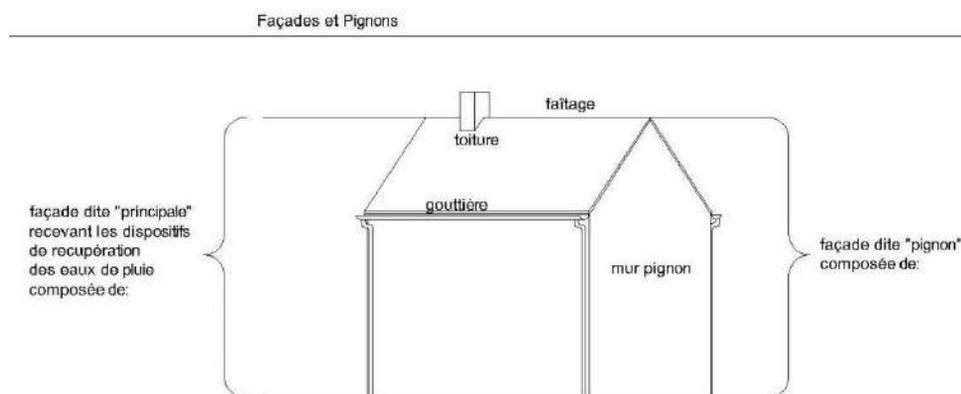
L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien avec la construction existante.

Sont exclus, au sens de cette règle, les travaux ayant pour effet :

- D'augmenter de plus de 50% la surface de plancher (SDP) existante
- D'augmenter de plus de 50% l'emprise au sol existante

Façade (et pignon) :

Une façade est un mur extérieur délimitant l'enveloppe d'une construction à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère. Un pignon constitue une façade.



Faîtage :

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées. En cas de toiture à 1 pente, le faîtage est la ligne de jonction entre la façade et la toiture.

Gabarit :

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Hauteur :

La hauteur totale est définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage (en général le faîtage ou le sommet de l'acrotère) et le terrain naturel. Sur les terrains en pente, cette hauteur se mesure verticalement en chaque point de la construction. Ne sont pas pris en compte pour définir cette hauteur :

- les balustrades et garde-corps à claire voie
- la partie ajourée des acrotères
- les pergolas
- les souches de cheminée
- les locaux techniques de machinerie d'ascenseur
- les accès aux toitures terrasses

Que ce soit en terrain plat ou en terrain en pente la hauteur se mesure en tout point de la construction.

DEFINITIONS

Hauteur à l'égout du toit :

Hauteur mesurée à la gouttière à partir du terrain naturel ou du terrain projeté dans le cas d'opération d'aménagement.

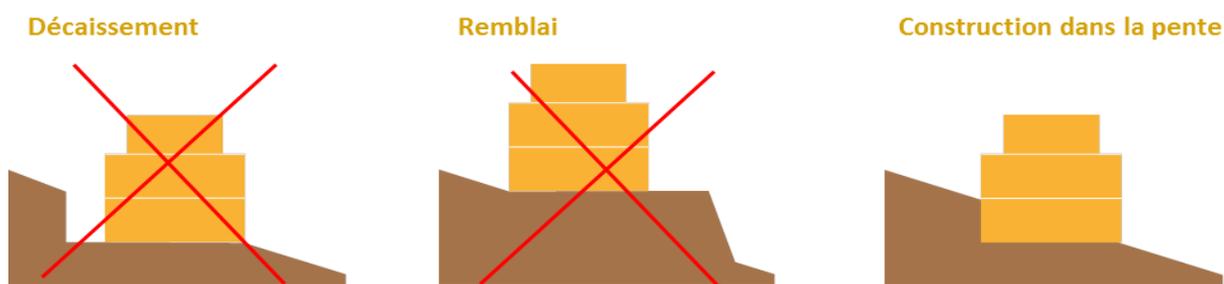
Ilot :

Cas général : Ensemble de parcelles, bâties ou non, constituant une unité élémentaire de l'espace urbain, séparé des autres par des rues.

Cas de la zone UK3 : Conformément aux dispositions de l'OAP Gens du Voyage, l'ilot est défini comme représentant une unité de vie et l'ensemble des espaces et constructions en lien avec elle.

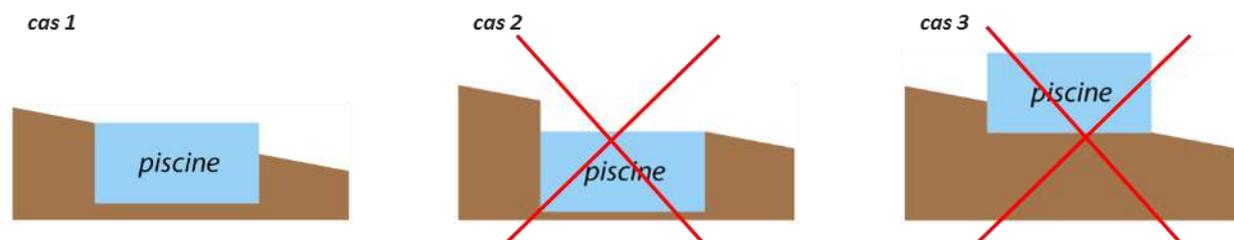
Implantation des constructions dans la pente :

Les constructions doivent s'insérer dans la pente de sorte à n'effectuer aucun décaissement et remblais.



Implantation des piscines dans la pente :

Les bassins des piscines doivent s'insérer dans la pente de sorte à limiter au maximum les décaissements et exhaussements du terrain naturel (cas 1). Elles doivent être implantées de sorte à ce que le point du bassin en amont ne soit pas situé en contrebas du terrain naturel (cas 2) et que le bassin ne soit pas construit en surplomb du terrain naturel (cas 3).



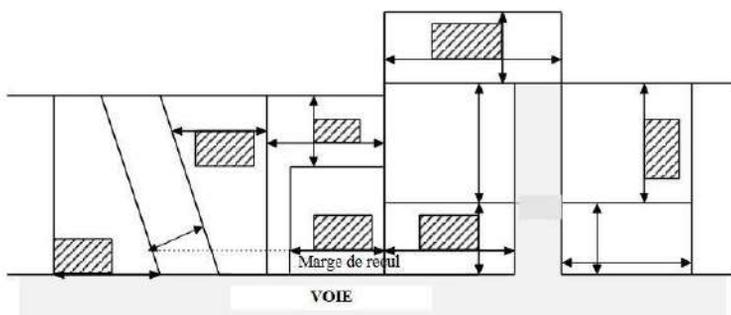
Jardins familiaux :

Les jardins familiaux sont des terrains destinés à être cultivés pour un usage non commercial et sur lesquels peuvent être implantés des petites installations nécessaires à leur exploitation.

Largeur de terrain :

La largeur d'un terrain est la largeur prise dans la partie où peut être implantée une construction respectant la marge de recul réglementaire par rapport à la voie.

Elle se mesure parallèlement à la voie qui dessert le terrain. En cas de configuration particulière de ce dernier, ne permettant pas d'implanter la façade de la construction parallèlement à la voie de desserte, on la



DEFINITIONS

mesure dans le prolongement de la façade de la construction existante ou projetée.

A l'angle de deux voies ou lorsque le terrain ne dispose pas d'une façade sur rue, la largeur de terrain peut se mesurer dans le sens le plus favorable.

Limites séparatives :

Il s'agit de toutes les limites d'une propriété autres que celles situées à l'alignement.

Elles se composent :

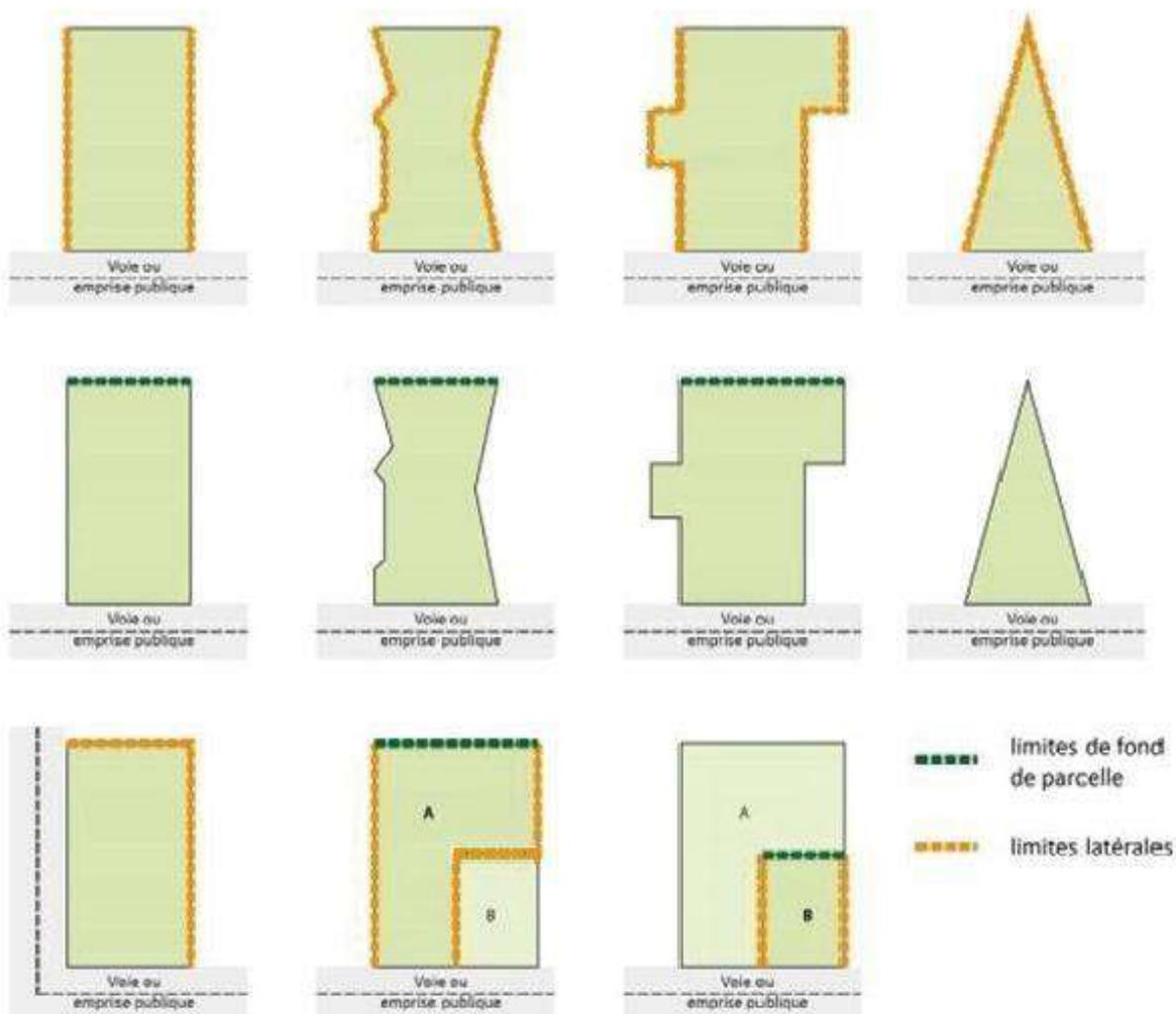
- des limites séparatives latérales

Les limites latérales sont celles qui aboutissent directement à la voie de desserte du terrain même si elles sont constituées de plusieurs segments de droite faisant angle entre eux.

- des limites séparatives de fond de parcelle

Il s'agit des limites séparatives situées en fond de parcelles qui sont opposées aux voies et chemins publics ou privés et emprises publiques.

Cf. schéma ci-dessous.



Logement social :

Comprend les logements locatifs sociaux et les logements en accession sociale à la propriété, au sens des articles L302-5 et L351-2 du Code de la construction et de l'habitat.

Lotissement :

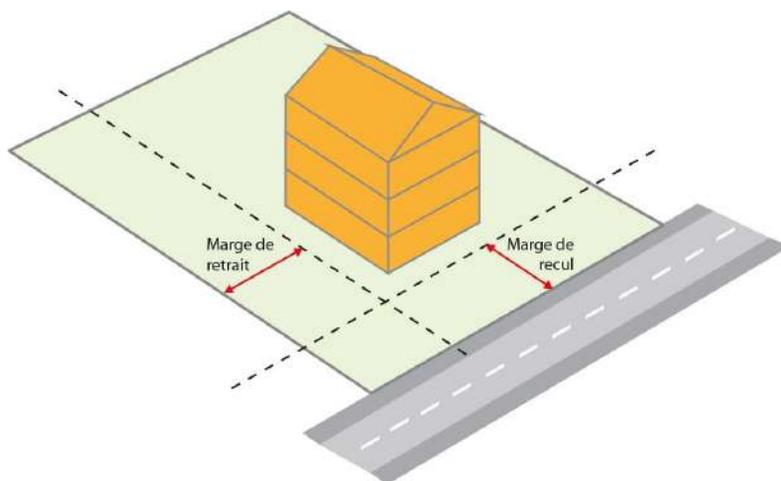
Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

Marge de recul :

La marge de recul est la distance séparant toute construction de l'alignement de la voie publique ou de la limite d'emprise de la voie privée. Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu. Elle se calcule par rapport au nu du mur, en tout point de la façade faisant vis à vis à la limite de l'alignement.

Marge de retrait :

La marge de retrait est la distance séparant toute construction des limites séparatives. Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu. Elle se calcule par rapport au nu du mur, en tout point de la façade faisant vis à vis à la limite séparative considérée.



Modénature :

Ensemble des éléments saillants de la façade (corniches, bandeaux, encadrement de baie, chaînage d'angle, soubassement, linteau, appui, ...). Les modénatures peuvent être réalisées en plâtre, en mortier de plâtre et chaux ou de ciment, en pierre de taille, en brique.

Ouvertures créant des vues directes :

Sont considérés comme des éléments constituant des vues directes au sens du présent règlement, les ouvertures en façade assurant l'éclairage des locaux situés à l'intérieur des constructions et en particulier :

- les fenêtres,
- les portes fenêtres,
- les lucarnes,
- les châssis de toit;

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

- les ouvertures en sous-sol,
- les ouvertures placées à plus de 1,90 mètres du plancher (y compris pour les ouvertures de toit), • les portes pleines,
- les ouvertures des salles de bains, WC et escaliers,
- les châssis fixes et verre translucide,
- les pavés de verre,

Patrimoine bâti :

Construction dont l'intérêt historique ou paysager apparaît remarquable en tant que témoignage d'une époque ou de modes de constructions, et dont la perpétuation dans un état permettant la préservation de ses caractéristiques doit être assurée.

Pièces principales :

Sont considérées comme pièces principales, générant des vues directes, au sens du présent règlement, les pièces suivantes :

- Cuisine,
- Salon/séjour/salle à manger
- Chambre
- Bureau : bureau de travail, de réception....
- Salle d'attente, d'accueil...
- Bibliothèque
- Combles aménagés
- Vérandas

Et de manière générale, toute pièce bénéficiant d'une baie vitrée, fenêtre, porte fenêtre, lucarne, châssis de toit ouvrant ou non, situés à une hauteur inférieure ou égale à 1,90 m.

Ne sont pas compris comme pièces principales et, sont considérés comme générant des vues secondaires, au sens du présent règlement, les pièces suivantes :

- Salle de bain/salle d'eau/cabinet de toilette
- WC
- Couloirs, vestibules, escaliers
- Grenier
- Buanderie, entresol, débarras
- Cave

DEFINITIONS

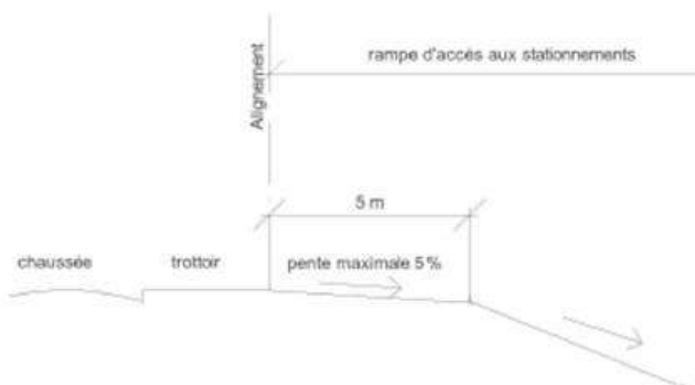
Places de stationnement :

Chaque place de stationnement requise au sens du présent règlement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à :

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

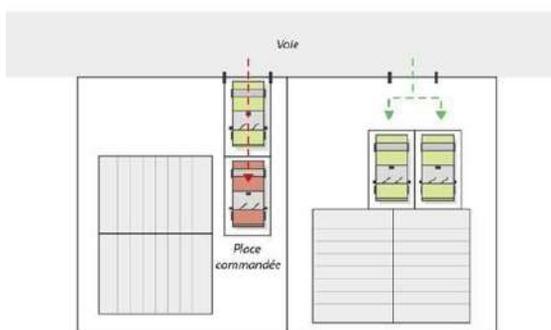
Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans **les 5 premiers mètres** à partir de l'alignement ne doit pas excéder **5 %** sauf en cas d'impossibilité technique.

Les rampes desservant des parcs de stationnement de **plus de 50 voitures** doivent être doubles, d'une largeur d'**au moins 6 mètres**.



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.



DEFINITIONS

Saillie :

On appelle saillie toute partie ou élément de construction qui dépasse le plan de façade d'une construction. La mesure est effectuée à partir du nu du mur de la façade, au-dessus du soubassement.

Sente :

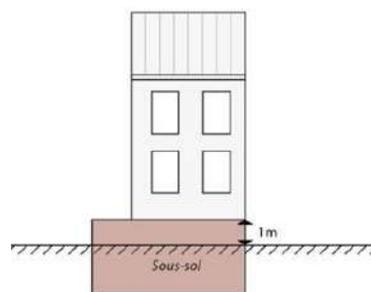
Une sente désigne une voie publique ou privée étroite qui ne permet que la circulation de piétons et de véhicules non motorisés.

Serre :

Construction entièrement vitrée où l'on met les plantes à l'abri, où l'on cultive les végétaux. Elle doit présenter une hauteur maximale de 3m et présenter une emprise au sol maximale de 8 m². Elle ne peut communiquer avec aucun autre bâtiment.

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 :

Selon l'article R.122-22 du Code de l'Urbanisme, la surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies 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.

DEFINITIONS

Terrain naturel :

Il s'agit du terrain en l'état avant réalisation de tout projet y compris les travaux de terrassement, à la date d'application du présent règlement.

Travaux sur les constructions existantes à la date d'application du présent règlement :

Sont considérés comme travaux :

- les extensions
- les surélévations
- les travaux d'amélioration de l'habitat existant

Travaux d'amélioration de l'habitat existant :

Sont considérés comme travaux d'amélioration de l'habitat existant :

- des travaux lourds de réhabilitation visant à résoudre une situation de logement indigne particulièrement grave ou de dégradation très importante (logement faisant l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril),
- des travaux d'amélioration portant sur la sécurité du logement (sécurité liée au saturnisme),
- des travaux d'amélioration portant sur la salubrité du logement (traitement de l'insalubrité ou de péril ne nécessitant pas de travaux lourds...),
- des travaux d'amélioration portant sur l'adaptation du logement à la perte d'autonomie liée au vieillissement ou au handicap,
- des travaux d'amélioration de la performance énergétique du logement.

Unité foncière :

Ensemble des parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire, une même indivision ou une même copropriété. C'est le terrain qui est pris en compte pour l'application des règles d'urbanisme.

DEFINITIONS

Voie publique :

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement. La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

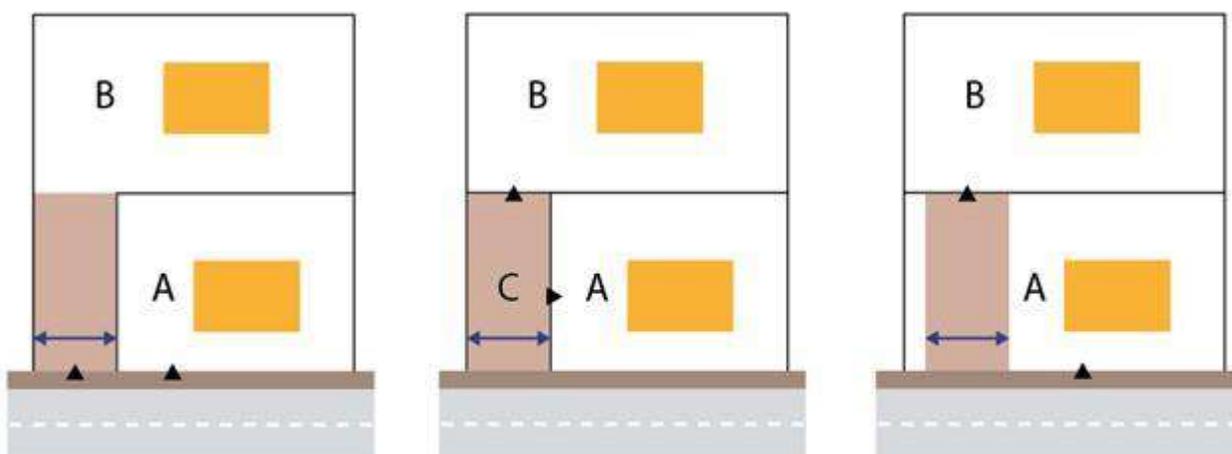
Voie d'accès :

Voie privative, destinée à la seule desserte d'un ensemble de constructions et offrant un accès à une voie publique.

Si la voie d'accès dessert :

- Moins de 4 logements, la largeur minimale est de 3,50 mètres
- A partir de 4 logements, la largeur minimale est de 8 mètres

Toutefois, la largeur peut être réduite à 5 mètres lorsque la voie d'accès est en sens unique.



Cas de figure 1 :
Partie du terrain de lot B
dédié à l'accès

Cas de figure 2 :
C = lot d'accès commun
aux lots A et B

Cas de figure 3 :
Servitude de passage sur
le lot A au profit du lot B

Voie en impasse :

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, qu'elle soit aménagée ou non pour permettre les demi-tours.

Voie privée :

Constitue une voie privée tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc....).

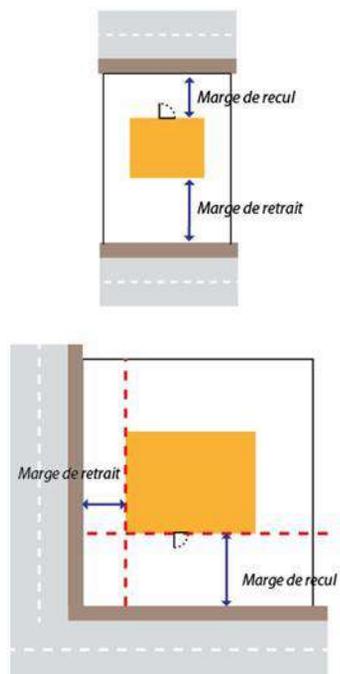
DEFINITIONS

Voie desservant la propriété (uniquement pour l'application des dispositions des zones UR2 et UK2) :

Il s'agit de la voie d'adressage, par laquelle se fait l'accès principal à la construction.

Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies, le recul par rapport à l'alignement est calculé en vis-à-vis de la voie d'adressage (accès principal à la construction). En vis-à-vis de l'autre voie, le retrait est considéré comme un retrait en vis-à-vis d'une limite séparative.

Dans le cas d'un terrain à l'angle de deux voies, le recul par rapport à l'alignement est calculé en vis-à-vis de la voie d'adressage (accès principal à la construction). En vis-à-vis de l'autre voie, le retrait est considéré comme un retrait en vis-à-vis d'une limite séparative.



Zone non aedificandi :

Il s'agit d'une zone où toute construction est interdite (par exemple en bordure des autoroutes) à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public. Sa limite figure au plan de zonage.

ANNEXES

Rappel des destinations et sous-destinations définies par le Code de l'Urbanisme

Définition des destinations et sous-destinations de constructions règlementées dans le présent règlement de PLU issu de l'arrêté du 10 novembre 2016 :

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 logement du matériel, des animaux et des récoltes.

- 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.

Habitation

- 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.

- 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.

Commerce et activités de services

- Artisanat et commerce de détail :

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

- Restauration :

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

- 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.

- Activité de service 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.

- Hôtels, autres hébergements touristiques :

La sous-destination « Hôtels, autres hébergements touristiques » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

- 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

- 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'Etat, 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, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

- 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'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

- 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'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

- Autres équipements recevant du public :

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire

- 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.

- 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.

Plantations et conditions techniques de plantation

Les arbres à planter doivent respecter les conditions leur permettant de **se développer convenablement** :

- Arbres à grand développement : les sujets sont choisis parmi des espèces atteignant au moins 15 m à l'âge adulte ;
- Arbre à moyen développement : les sujets sont choisis parmi des espèces atteignant entre 8 et 15 m à l'âge adulte ;
- Arbre à petit développement : les sujets sont choisis parmi des espèces atteignant une hauteur maximale de 8 m à l'âge adulte.

Pour les clôtures, les haies vives doivent être plantées à 50 cm minimum de la limite de propriété (gestion nécessaire des espaces verts à 2 m de haut).

Conditions techniques de plantation

- Arbre à grand développement :
 - Fosse de plantation : 5 m³ (2 m X 2 m X 1 m) ○ 1 drain agricole au fond de la fosse ○ 1 tutorage bipode
- Arbre à moyen développement :
 - Fosse de plantation : 3 m³ (1.5 m X 1.5 m X 1 m) ○ 1 drain agricole au fond de la fosse ○ 1 tutorage bipode
- Arbre à petit développement :
 - Fosse de plantation : 1 m³ (1 m X 1 m X 1 m) ○ 1 drain agricole au fond de la fosse ○ 1 tutorage simple

Espèces végétales proscrites

- Pin
- Gleditsia
- Albizia
- Saule
- Populus (peuplier)
- Bambou

Repérage du patrimoine bâti identifié au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme

N°	Adresse	Particularité remarquable	Type	Photographie
Maisons meulière				
1	18 rue Maurice Berteaux	Villa Lecoeur	Maison meulière	
2	16 rue Maurice Berteaux	Villa Lecoeur	Maison meulière	
3	14 rue Maurice Berteaux	Architecture, participe de la trame urbaine de la rue	Maison meulière	
4	12 rue Maurice Berteaux	Architecture, participe de la trame urbaine de la rue	Maison meulière	
5	10 rue Maurice Berteaux	Architecture, participe de la trame urbaine de la rue Maison double, veiller à la préservation de l'unité d'ensemble	Maison meulière	
6	6 rue Maurice Berteaux	Villa Lecoeur	Maison meulière	
7	4 rue Maurice Berteaux	Architecture, participe de la trame urbaine de la rue	Maison Meulière	
8	17 av Benoni Crosnier	Maison d'angle en pierre de meulière, éléments de modénature spécifiques Angle et clôtures	Maison meulière	

ANNEXES

N°	Adresse	Particularité remarquable	Type	Photographie
9	1 rue Maurice Berteaux	Architecture, participe de la trame urbaine de la rue	Maison meulière	
10	Ancienne école Montaigne, 2 et 4 rue Etienne Fourmont	Maison en pierre de meulière, ancienne école historique de la ville	Maison meulière	
11	20 Bd Oscar Thévenin	Villa Rose Claire, pierre de meulière et décors fournis sur les linteaux Et la clôture	Maison meulière	
12	7 rue Jean Bordenave	Villa en pierres de meulières, encadrements de fenêtres	Maison meulière	
13	26 bis rue de Pontoise	Pierres de meulière, encadrements de fenêtre, architecture générale	Maison meulière	
14	56 rue de Paris	Pierres de meulière, encadrements de fenêtre, architecture générale	Maison meulière	
15	69 rue de Chantepuits	Pierres meulières, balcon, encadrements, clôture	Maison meulière	

ANNEXES

N°	Adresse	Particularité remarquable	Type	Photographie
16	Centre Saint-Vincent, 40 rue du Général de Gaulle		Maison Meulière	
17	15 avenue du Général Leclerc	Pierres meulières, encadrements, clôture	Maison meulière	
18	23 avenue du Général Leclerc	Architecture générale, pierres meulières	Maison meulière	
19	29 avenue du Général Leclerc	Maison meulière double. L'extension et la clôture ne sont pas remarquables.	Maison meulière	
20	60 avenue du Général Leclerc	Architecture générale, balcons, clôture	Maison meulière	
21	18 rue Jean Leclaire	Pierres meulières, encadrements de fenêtres, architecture générale	Maison meulière	
22	Ecole Marie Curie, 6 rue de Conflans	Ecole élémentaire, constructions en pierres meulières	Maison meulière	

ANNEXES

N°	Adresse	Particularité remarquable	Type	Photographie
23	« Les 5 Etages », 44 rue de Conflans	Immeuble emblématique de la ville. Pierres meulières	Maison meulière	
24	La « Maison aux singes », 9 rue Soufflot	Architecture générale, arrondis	Maison Meulière	
25	10 rue Soufflot	Pierres meulières, encadrements de fenêtres. La clôture n'est pas remarquable	Maison meulière	
26	2 rue des Sablons	Architecture générale de plusieurs époques de construction	Maison Meulière	
27	17 rue des Sablons	Architecture générale, pierres meulières, encadrements de fenêtres. La clôture n'est pas remarquable	Maison meulière	
28	18 bis rue des Sablons	Architecture générale, balcons, clôture	Maison meulière	
29	19 rue des Sablons	Architecture générale, pierres meulières, encadrements de fenêtres.	Maison meulière	

ANNEXES

N°	Adresse	Particularité remarquable	Type	Photographie
30	21 rue des Sablons	Villa Lecoœur	Maison meulière	
31	24 rue des Sablons	Pierres meulières, encadrements de fenêtres	Maison meulière	
32	27 rue des Sablons	Pierres meulières. Participe à la trame urbaine de la rue.	Maison meulière	
33	36 rue des Sablons	Pierres meulières, balcon, architecture générale.	Maison meulière	
34	41 rue des Sablons	Architecture générale, pierres meulières, bow-window	Maison meulière	
35	7 avenue de la Martinière	Architecture générale. Participe à la trame urbaine de la rue.	Maison meulière	
36	11 avenue de la Martinière	Pierres meulières, encadrements de fenêtres.	Maison meulière	

N°	Adresse	Particularité remarquable	Type	Photographie
37	17 avenue de la Martinière	Architecture générale. Participe à la trame urbaine de la rue.	Maison meulière	
38 à 42	Allée Beauséjour 2, 4, 6, 8, 10	Alignement de maisons meulières	Maisons Meulière	
43	31 rue de Gaillon	Architecture générale. Participe à la trame urbaine de la rue.	Maison meulière	
44	33 rue de Gaillon	Architecture générale. Participe à la trame urbaine de la rue.	Maison meulière	
45	42 bis rue de Gaillon	Pierres meulières, balcon, architecture générale.	Maison meulière	
46	30 rue de Gaillon	Architecture générale. Participe à la trame urbaine de la rue.	Maison meulière	
47	Ancienne école privée Jeanne d'Arc, 1 rue Jean XXIII	Ensemble de constructions en pierres meulières	Maison meulière	
48	4 rue du Parc	Pierres de meulière, encadrements de fenêtres, architecture générale	Maison meulière	
49 à 56	Avenue Benoni Crosnier 7, 9, 11, 13, 15, 28,30 et 32	Architecture des maisons meulières	Maisons meulière	

ANNEXES

N°	Adresse	Particularité remarquable	Type	Photographie
57	8 avenue Foch	Pierres meulières, architecture générale	Maison meulière	
58	16 avenue Foch	Architecture générale, encadrements de fenêtres, clôture	Maisons meulière	
59	64 avenue Foch	Pierres meulières, architecture générale	Maison meulière	
60	86 avenue Foch	Architecture générale, pierres meulières, balcons	Maison meulière	
61	15 quai du Génie	Architecture générale, pierres meulières, encadrements de fenêtres, balcon, clôture.	Maison meulière	
62	18 rue de la Frette	Pierres meulières, arrondis	Maison Meulière	
63	Les Lilas, accueil de loisirs, 25 rue des Ecoles	Accueil de loisirs de la ville et ancienne école	Maison meulière	
Habitat bourgeois				
64	4 rue des Sablons	Architecture générale, verrière	Habitat bourgeois	

ANNEXES

N°	Adresse	Particularité remarquable	Type	Photographie
65	44 rue du Général de Gaulle	Immeuble en briques apparentes	Habitat bourgeois	
66	4 place des Etaux	Verrières Composition de la façade, l'histoire du lieu Pb du RDC	Habitat bourgeois	
67	98 bis avenue Foch	Architecture générale, briques apparentes, toit mansard	Habitat bourgeois	
68	20 avenue du Général Leclerc	Architecture générale, briques apparentes, fenêtre en arc (bow-window)	Habitat bourgeois	
69	38 avenue du Général Leclerc		Habitat bourgeois	
70	9 quai du génie	Architecture générale	Habitat bourgeois	
71	35 quai du Génie	Maison, dépendances, jardin, clôtures forment un ensemble intéressant pour chacune C'est surtout la continuité de plusieurs qui conforte l'intérêt.	Habitat bourgeois	

ANNEXES

N°	Adresse	Particularité remarquable	Type	Photographie
72	31 quai du Génie	Ici, le portail n'est pas remarquable.	Habitat bourgeois	
73	29 quai du Génie	Ici, la clôture n'est pas remarquable	Habitat bourgeois	
74	23bis quai du Génie	Modénature et architecture générale	Habitat bourgeois	
75	La Bergerie, 9 rue Jean XXIII	Bâtiment important dans l'histoire herblaysienne, constitué des anciennes écuries et anciens communs du Château-Manoir (cf élément repéré n°94)	Habitat bourgeois	
76	Villa Mauresque, 2 quai du Génie	Construite en 1900. Le rez-de-chaussée est de style gothique, alors que la partie habitable s'inspire du style mauresque.	Habitat bourgeois	
77	6 quai du Génie		Habitat bourgeois	
78	12 quai du Génie		Habitat bourgeois	
79	22 rue de la Frette		Habitat bourgeois	

ANNEXES

N°	Adresse	Particularité remarquable	Type	Photographie
80	53 quai du Génie	« Le Bocage », portail et allée arborée permettant l'accès au 22 rue de la Frette (cf. fiche 37) via les quais	Habitat bourgeois	
81	23 rue du Général de Gaulle	Un soin particulier doit être apporté à l'intégration des enseignes commerciales et du rez-de-chaussée	Habitat bourgeois	
82	Café de la gare, 10 blv O Thévenin	Un soin particulier doit être apporté à l'intégration des enseignes commerciales et du rez-de-chaussée. Les modénatures sont particulièrement importantes	Habitat bourgeois	
83	5 rue Benoni Crosnier	Architecture de briques, modénatures. L'extension ouest ainsi que les garages rue Etienne Fourmont ne sont pas concernés par la protection	Habitat bourgeois	
Habitat rural traditionnel				
84	Maison du Passeur, quai du Génie	Un soin particulier doit être apporté à l'intégration des enseignes commerciales et du rez-de-chaussée.	Habitat rural traditionnel	
Eléments bâtis remarquables et tourelles				
85	Hôtel de Ville, 43 rue du Général de Gaulle		Bâti exceptionnel	
86	29 rue de Pontoise	Architecture générale, aspect paysager du parc	Bâti exceptionnel	

ANNEXES

N°	Adresse	Particularité remarquable	Type	Photographie
87	Pigeonnier, 29 rue de Pontoise		Bâti exceptionnel	
88	Château, 50 rue de Paris	Château construit en 1900, édifié sur l'emplacement d'une ancienne gentilhommière. Devenu une clinique en 1951	Bâti exceptionnel	
89	Chapelle Saint Vincent, 40 rue du Général de Gaulle		Bâti exceptionnel	
90	Eglise Saint-Martin	L'église, inscrite aux monuments historiques par arrêté du 6 juillet 1925, abrite de nombreuses œuvres et notamment un très beau retable en bois sculpté datant de 1672 avec une toile centrale représentant l'Assomption de la Vierge Marie.	Bâti exceptionnel	
91	37 rue de Gaillon	Maison spécifique du fait des colombages apparents	Bâti exceptionnel	
92	39 avenue du Général Leclerc	Château surplombant le coteau	Bâti exceptionnel	
93	Maison Montupet, 1 avenue de la Martinière	Maison spécifique du fait des colombages apparents	Bâti exceptionnel	
94	Château-Manoir, 5 place du Lieutenant Louchet	Château-Manoir avec son mur d'enceinte, ses annexes, son souterrain et son parc arboré.	Bâti exceptionnel	

N°	Adresse	Particularité remarquable	Type	Photographie
95	Tourelle du Parc Tausnusstein		Tourelle	
96	Tourelle du Parc de l'Hôtel de Ville		Tourelle	
97	Tourelle, 7-9 rue de Montigny	Vestige de l'ancienne muraille, dans le parc du château	Tourelle	