Commune de Jouy-le-Moutier

Département du Val d'Oise

PLAN LOCAL D'URBANISME

4-REGLEMENT

Approuvé par délibération du Conseil municipal du 28/06/2018

Modifié par délibération du Conseil Municipal le 07/12/2021

Vu pour être annexé à la délibération
du 07/12/2021

Le Maire

Hervé FLORCZAK

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES 3
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 9
Règlement de la zone UA 10
Règlement de la zone UB 26
Règlement de la zone UC 43
Règlement de la zone UD 58
Règlement de la zone UE 74
Règlement de la zone UI 85
Règlement de la zone UM 97
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER ... 107
Règlement de la zone 1AU 108
Règlement de la zone 1AUI 124
Règlement de la zone 1AUM 135
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 146
Règlement de la zone A 147
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 155
Règlement de la zone N 156
ANNEXES 168

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

PREAMBULE

En application de l'article 12 du décret n°2015-178 3 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme :

« Les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables aux plans locaux d'urbanisme dont l'élaboration, la révision, la modification ou la mise en compatibilité a été engagée avant le 1er janvier 2016. Toutefois, dans les cas d'une élaboration ou d'une révision prescrite sur le fondement du I de l'article L. 123-13 en vigueur avant le 31 décembre 2015, le conseil communautaire ou le conseil municipal peut décider que est applicable au document l'ensemble des articles R. 151-1 à R. 151-55 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016, par une délibération expresse qui intervient au plus tard lorsque le projet est arrêt (…)»

Aucune délibération n'ayant été prise après le 1er janvier 2016, les dispositions des articles R.123-1 à R.123-14 restent applicables au présent règlement.

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement du plan local d'urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Jouy-le-Moutier

ARTICLE 2 : RAPPELS

Le Plan Local d'Urbanisme se substitue aux dispositions du Règlement National d'Urbanisme (RNU), à l'exception des règles d'ordre public, qui s'appliquent cumulativement avec les dispositions du PLU.
L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme, conformément à la délibération du conseil municipal du 5 juillet 2007.

Dans les zones UA et UB, les démolitions d'immeuble ou partie d'immeuble sont soumises à permis de démolir dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme, conformément à la délibération du conseil municipal du 5 juillet 2007.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du code forestier. Ne sont pas assujettis à autorisation de défrichement les espaces boisés suivants, en vertu de l'article L 311-2 du code forestier :

« 1º Les bois de superficie inférieure à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat dans le département, sauf s'ils font partie d'un autre bois dont la superficie, ajoutée à la leur, atteint ou dépasse le seuil fixé selon les modalités précitées ;

2º Les parcs ou jardins clos et attenants à une habitation principale, lorsque l'étendue close est inférieure à 10 hectares. Toutefois, lorsque les défrichements projetés dans ces parcs sont liés à la réalisation d'une opération d'aménagement prévue au titre Ier du livre III du code de l'urbanisme ou d'une opération de construction soumise à autorisation au titre de ce code, cette surface est abaissée à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat dans le département. »

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil : « *Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.* »

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est partagé en zones urbaines, zones à urbaniser, zone agricole, et zones naturelles et forestières.
La sectorisation complète le zonage général et permet de différencier certaines parties de zone, dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent. Le secteur n'est pas autonome. Il se rattache juridiquement à une zone. Le règlement de ladite zone s'y applique, à l'exception de prescriptions particulières qui caractérisent le secteur.

Les zones urbaines dites zones U

Elles font l'objet du titre II du présent règlement.
Les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U ».

Les zones urbaines correspondent aux zones déjà urbanisées de la commune, et aux zones où les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Les dispositions des différents chapitres du titre II s'appliquent à ces zones qui se répartissent comme suit: zones UA, UB, UC, UD, UE, UI et UM.

Les zones à urbaniser dites zones AU

Elles font l'objet du titre III du présent règlement.
Les zones à urbaniser (zones à caractère naturel destinées à être urbanisées) sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres « AU ».

Les dispositions des différents chapitres du Titre III s'appliquent à ces zones qui se répartissent comme suit : zones 1AU, 1AUI, 1AUM,

La zone agricole dite zones A

Elle fait l'objet du titre IV du présent règlement.

Les zones naturelles dites N

Elles font l'objet du titre V du présent règlement.

ARTICLE 4 – LES EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS

Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont figurés au document graphique par des trames quadrillées dont la signification et le bénéficiaire sont précisés par le tableau des emplacements réservés.
Sous réserve des dispositions du Code de l'Urbanisme relatifs aux permis délivrés à titre précaire, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé.
Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 5 – LES ESPACES BOISES CLASSES

Les périmètres indiqués aux documents graphiques avec des cercles sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.
Conformément à l'article L.113-2 du code de l'urbanisme, ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de

la demande d'autorisation de défrichement et soumet à déclaration préalable, toute coupe et abattage d'arbres.
Sauf application des dispositions de l'article L 113-2 du code de l'urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

ARTICLE 6 – LA RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE DES BATIMENTS DETRUITS OU DEMOLIS DEPUIS MOINS DE 10 ANS

Conformément à l'article L.111-15 du code de l'urbanisme**,** la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Toutefois, dans le cas où un bâtiment a été détruit par un sinistre de nature à exposer les occupants à un risque certain et prévisible, de nature à mettre gravement en danger leur sécurité, la reconstruction du bâtiment doit respecter les règles du présent PLU.
Les servitudes d'utilité publique et notamment les Plans de Préventions des Risques s'imposent à la reconstruction du bâtiment, en sus des dispositions du présent règlement et sont annexées au présent PLU.

ARTICLE 7 – DISPOSITIONS GENERALES CONCERNANT L'APPLICATION DU REGLEMENT AUX CAS DES LOTISSEMENTS OU DE LA CONSTRUCTION SUR UN MEME TERRAIN DE PLUSIEURS BATIMENTS

Conformément à l'article R. 151-21 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, en application du code de l'urbanisme.

ARTICLE 8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LISIERES DES BOIS ET FORETS DE PLUS DE 100 HA

Toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres des lisières des bois et forêts de plus de 100 hectares est interdite en dehors des sites urbanisés et des mentions à l'article A2, secteur Ab.

ARTICLE 9 – RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de Jouy-le-Moutier.

1- Une partie du territoire communal est concernée par :

- des risques liés à la présence de plusieurs carrières souterraines abandonnées. L'arrêté préfectoral du 8 avril 1987, valant plan de prévention des risques, délimite les zones à risques liées à la présence de ces carrières.
- le Plan de Prévention des Risques (PPR) liés aux carrières souterraines de gypse abandonnées du massif de l'Hautil, approuvé par arrêté préfectoral du 26 décembre 1995.
- le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Vallée de l'Oise, approuvé par arrêté préfectoral du 5 juillet 2007.

Ces servitudes d'utilité publique s'imposent aux occupations du sol, en sus des dispositions du présent règlement et sont annexées au présent PLU.

2- Une partie du territoire communal présente :

- un risque d'instabilité des sols liés au phénomène de dissolution naturelle du gypse :

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

- d'effectuer une reconnaissance de la présence ou de l'absence de gypse ainsi que 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 ;

- des carrières souterraines abandonnées :

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé indique la localisation des périmètres réglementaires (périmètres R.111-3 valant PPR) et des périmètres non réglementaires (hors R111-3) de risques liés aux carrières abandonnées. À l'intérieur de ces périmètres, le constructeur doit prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Par ailleurs, 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 ;

- un risque de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux :

La carte « retrait-gonflement des sols argileux » annexée 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 » annexée au présent PLU ;

- Terrains alluvionnaires compressibles :

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé 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 ;

- un risque de tassement, lié aux terrains compressibles,

- un risque d'inondation pluviale :

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé indique 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 soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Une surélévation minimale de 0,50 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.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.
La carte des contraintes du sol et du sous-sol et des informations relatives au risque d'inondation pluviale figurent en annexe 6.3 du PLU.

3- Une partie du territoire communal est concernée par des risques liés aux canalisations de transport de matières dangereuses.
L'information relative à ces risques figure en annexe du présent PLU.

4 - La commune est soumise au risque d'exposition au plomb sur l'ensemble de son territoire.

ARTICLE 10 – CAHIER DE RECOMMANDATIONS DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Le règlement fait référence à un cahier de recommandations de développement durable dans plusieurs zones du PLU. Ce cahier est annexé au PLU. Il a une vocation pédagogique et un objectif premier de sensibilisation des acteurs de la ville à la préservation de l'environnement, il est destiné à tous les acteurs de la construction et de l'amélioration du cadre de vie, aux professionnels et aux particuliers.

Il se veut exhaustif dans la description des enjeux environnementaux à prendre en compte dans la conduite de projets de construction, rénovation et/ou aménagement de l'espace privé ou public à Jouy-le-Moutier, ainsi que des comportements quotidiens. Il donne un certain nombre de recommandations pour la réalisation de ces projets dont l'application devra être modulée au cas par cas, en fonction de l'importance des projets, de leur localisation et des conséquences de leurs impacts potentiels sur l'environnement.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

REGLEMENT DE LA ZONE UA

Extrait du rapport de présentation :

***« La zone UA** est une zone urbaine à dominante résidentielle correspondant au village ancien ainsi qu'aux parties anciennes des quartiers de Jouy La Fontaine, Vincourt, Glatigny et du hameau d'Ecancourt.*

Elle est concernée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation au titre des articles L. 151-6 et 151-7 du Code de l'urbanisme (OAP, pièce n°5 du PLU) dite « Vignes Maurecourt » (OAP n°4). Les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec les dispositions de l'OAP.

La zone UA est par ailleurs concernée par un Plan de Prévention du Risque Inondation auquel il faudra se rapporter pour les règles de constructions selon les zones d'aléas.

Les termes et expressions soulignés sont définis dans le **lexique** qui figure en annexe du présent règlement.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations suivantes sont interdites :

Les constructions à destination industrielle

Les constructions à destination d'entrepôts

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation sauf celles autorisées à l'article UA 2.

L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes

Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs

Les terrains affectés au stationnement des caravanes isolées

L'ouverture et l'exploitation des carrières

Les dépôts à l'air libre de toute nature et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion, épaves de véhicules, ferraille.

ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

a) La création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement et les constructions destinées à l'exploitation agricole, à condition:

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

b) Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
- ou à des aménagements paysagers,
- ou à des aménagements hydrauliques (bassin de rétention, drainage, …),
- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
- ou à la sécurité des biens ou des personnes,
- ou qu'elle contribue à la mise en valeur d'un vestige archéologique.

ARTICLE UA 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

a) Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

b) Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la protection civile.

c) La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Les accès doivent être le plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

d) Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

e) Les accès à créer doivent présenter une largeur minimale de 3,5 mètres.

3.2. Voirie

a) Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique, satisfaisant aux exigences de sécurité, et de protection civile.

b) Les voies de circulation publiques ou privées, en impasse, à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

c) Les voies à créer devront présenter une largeur minimale de 3,5 mètres. Cette largeur est portée à 6 mètres minimum pour tout projet comportant trois logements et plus.

ARTICLE UA 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

a) Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement doit respecter les caractéristiques du réseau public.

b) L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.

c) En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place conformément à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés, aux frais des bénéficiaires, sur le réseau collectif lorsque celui-ci est réalisé ou renforcé.

d) Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

4.2.2. Eaux pluviales

4.2.2.1. Aspect quantitatif

a) Dans l'ensemble de la zone UA, à l'exception des secteurs à fortes contraintes hydrauliques, des secteurs classés au PPRI de l'Oise et des secteurs à risques de mouvement de terrain liés au gypse et aux carrières abandonnées, identifiés au plan de zonage d'assainissement pluvial

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (par infiltration et/ou stockage-restitution). Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales doivent être mises en œuvre prioritairement quelle que soit la taille du projet.

Toute imperméabilisation supplémentaire est envisageable sous réserve d'associer au projet de réalisation une étude spécifique ; celle-ci permettra de définir les aménagements permettant de maitriser et de traiter en tant que de besoin les eaux pluviales et de ruissellement : le débit de fuite maximum autorisé sur le terrain à aménager est déterminé sur la base des capacités hydrauliques du réseau exécutoire (le débit résiduel disponible est réparti entre les secteurs à aménager au prorata de leurs surfaces).

En cas d'absence de notice préalable justificative, tout rejet des eaux pluviales au réseau de collecte est régulé à 2l./s./ha (bases de calcul : surface totale urbanisable – minimum de 5l./s. pour tenir compte de la faisabilité technique des régulations – respect de la régulation indiquée pour les pluies d'occurrence décennale, voire supérieure si la protection des personnes et des biens l'impose).

b) Dans les seuls secteurs à fortes contraintes hydrauliques, identifiés au plan de zonage d'assainissement pluvial

Les eaux pluviales doivent obligatoirement être gérées à la parcelle quelle que soit la taille du projet sauf pour les installations classées qui sont soumises aux prescriptions de l'autorité compétente.

c) Dans les seuls secteurs classés au PPRI de l'Oise, identifiés au plan de zonage d'assainissement pluvial

L'évacuation des eaux pluviales au réseau, s'il existe, ou directement dans l'Oise est impérative. Chaque branchement doit être équipé d'un clapet anti-retour. Les eaux sont régulées selon la capacité résiduelle des collecteurs et des besoins futurs.

d) Dans les seuls secteurs à risques de mouvement de terrain liés au gypse et aux carrières abandonnées, identifiés au plan de zonage d'assainissement pluvial

L'infiltration des eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées est proscrite.

4.2.2.2. Aspect qualitatif

Dans l'ensemble de la zone UA,

Les eaux de ruissellement provenant de la voirie, des zones d'activités, d'axes majeurs de circulation, de parcs de stationnement dont la superficie dépasse 1 000 m^2 doivent subir un prétraitement (débourbage et déshuilage) avant rejet aux milieux récepteurs (base de calcul : 20% du débit de pointe décennal). L'ouvrage de prétraitement est mis en place préférentiellement en aval du dispositif de régulation et équipé d'un by-pass pour évacuer les pluies d'une occurrence supérieure.

Dans le cas d'un parking ou d'une voirie isolée, les eaux de ruissellement peuvent être infiltrées après prétraitement (débourbage – déshuilage) adapté à la sensibilité et la vulnérabilité des eaux souterraines.

4.2.3. Desserte électrique et gaz

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

4.3. Déchets

Pour toute construction principale nouvelle, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de déchets ménagers.

ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Définition

a) Le terme ***alignement*** désigne :

La limite du domaine public et de la propriété riveraine.

b) Le terme « ***limite qui s'y substitue*** » désigne :

La limite, située sur la propriété, de l'emprise d'un emplacement réservé.

La limite entre l'emprise d'une voie privée, ouverte à la circulation publique motorisée et la propriété riveraine.

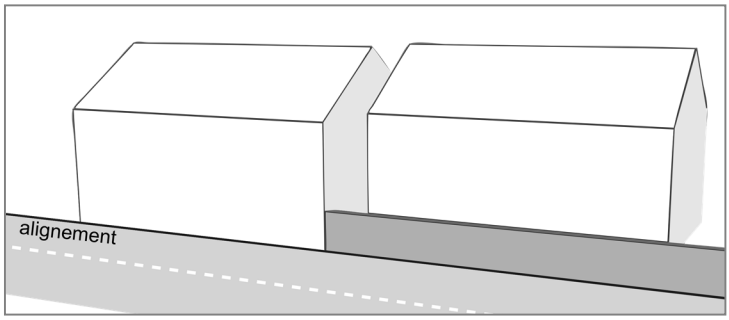
Rappel : Les saillies et débords sur l'espace public doivent être conformes à la réglementation de voirie en vigueur.

6.2. Dispositions générales

Le nu de la façade des constructions doit être implanté :

à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue.

ou en retrait, à condition qu'il existe, ou que le projet compte à l'alignement, des constructions et/ou des clôtures assurant la continuité bâtie.



6.3. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions, ou parties de constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés :

- **à l'alignement** ou à la limite qui s'y substitue,
- ou avec un **retrait d'1 mètre minimum** de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

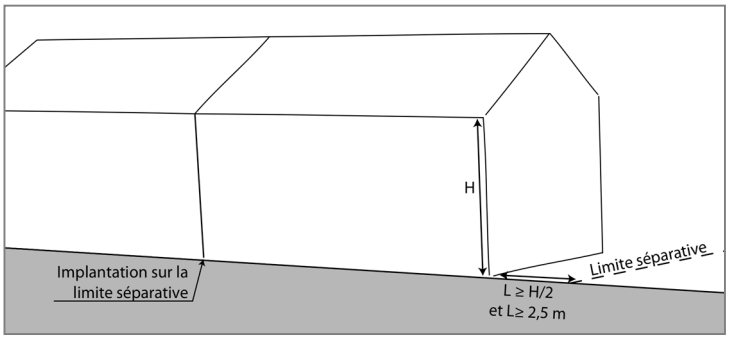
ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Dispositions générales

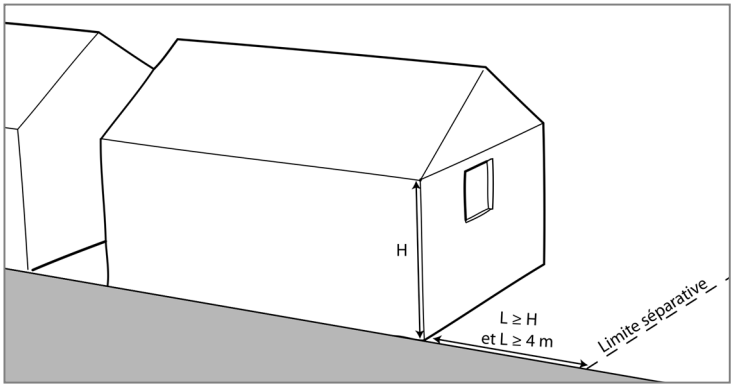
a) **Les constructions, ne comportant pas de vues doivent être implantées** :

- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- ou en retrait des limites séparatives,

- **en ce cas**, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative comptée horizontalement, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée du terrain naturel à l'égout du toit, au brisis ou à l'acrotère (**L≥H/2**), avec un minimum de 2,5 mètres.



b) **Les constructions, comportant des vues doivent être implantées en retrait des limites séparatives.** La distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative comptée horizontalement, doit être au moins égale à la hauteur de la construction, mesurée du terrain naturel à l'égout du toit, au brisis ou à l'acrotère (L≥H), avec un minimum de 4 mètres.



7.2. Cas des piscines

Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés avec un retrait minimum de 2 mètres des limites séparatives.

7.3. Cas des annexes d'une emprise au sol inférieure à 15 m²

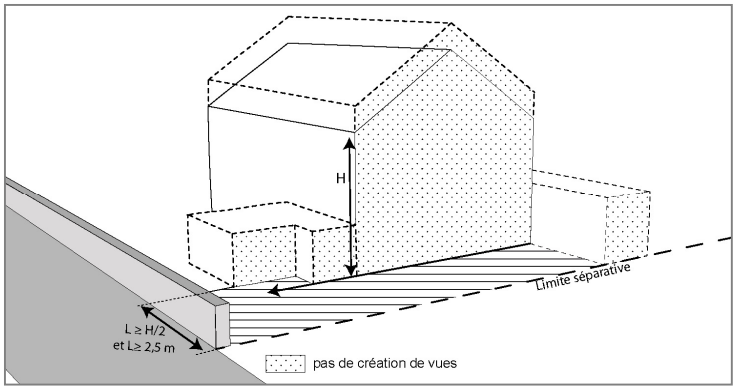
Les annexes d'une emprise au sol inférieure à 15 m² doivent être implantées :

- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- ou en retrait de 0,50 mètre minimum des limites séparatives.

7.4. Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

Dans le cas de la construction d'extensions et de surélévations de constructions existantes non conformes aux dispositions du présent PLU, les constructions à édifier peuvent être implantées :

- conformément aux dispositions générales ;
- ou en un retrait par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à celle de la construction existante, dès lors que les façades non conformes aux dispositions générales ne comportent pas de création de vues.



7.5. Cas des travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, des distances inférieures à celles prescrites par les dispositions de l'article UA 7.1 peuvent être admises.

7.6. Constructions et installations nouvelles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

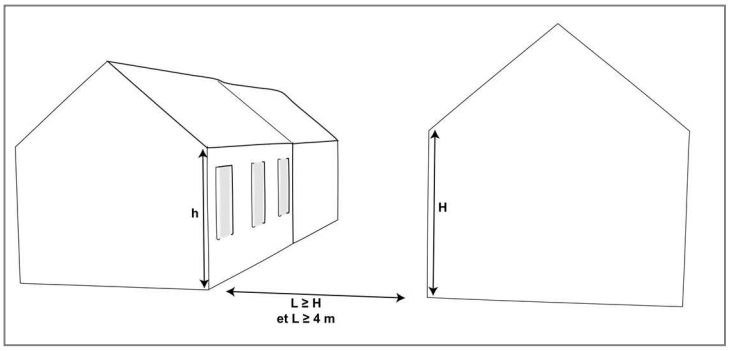
Les constructions, ou parties de constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés :

- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- ou avec un retrait d'au moins **1 mètre** de la limite séparative.

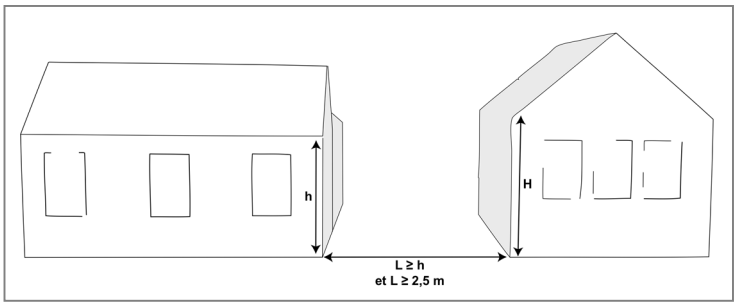
ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

8.1. Dispositions générales

a) La distance séparant les façades ou parties de façades de deux constructions non contiguës dont l'une au moins présente des vues doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée, mesurée du terrain naturel à l'égout du toit, au brisis ou à l'acrotère, avec un minimum de 4 mètres.



b) La distance séparant les façades ou parties de façades de deux constructions non contiguës ne présentant pas de vues doit être au moins égale à la hauteur de la construction la moins élevée, mesurée du terrain naturel à l'égout du toit, au brisis ou à l'acrotère, avec un minimum de 2,5 mètres.



8.2. Cas des annexes d'une emprise au sol inférieure à 15 m² et des piscines non couvertes

Non réglementé

8.3. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Non réglementé

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

9.1. Dispositions générales

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40 % de la superficie du terrain.

9.2. Cas des travaux d'isolation thermique des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades des constructions existantes non conforme à l'article UA 9.1. sont autorisés.

9.3. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Non réglementé

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Définition du mode de calcul des hauteurs

a) La hauteur se mesure en tout point :

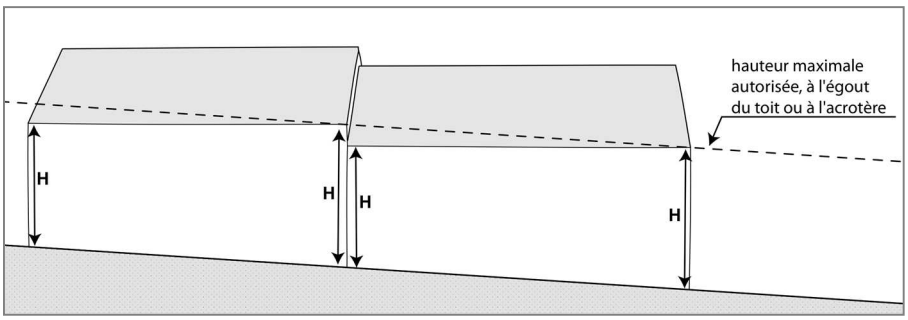
à partir du terrain naturel,

jusqu' :

- à l'égout du toit pour les toitures en pente,
- au brisis pour les toitures à la Mansart,
- à l'acrotère pour les toitures terrasses ; et, le cas échéant, elle se mesure jusqu'aux garde-corps et dispositifs de pare vues compris.

b) Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées, à condition qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse à la construction, les édicules techniques, édicules d'accès, cheminées, locaux techniques des ascenseurs et éléments techniques liés à la production d'énergie renouvelable, dispositif de sécurité, dispositif d'aération et de climatisation, pylônes, antennes, supports de lignes électriques et d'antennes.

c) Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est calculée en tout point de l'égout du toit, du brisis ou de l'acrotère par rapport au terrain naturel.



10.2. Dispositions générales

a) **La hauteur** des constructions ne peut excéder **7 mètres.**

b) Un dépassement de cette hauteur, dans la limite de 2 mètres peut être autorisé pour permettre de faire régner une hauteur cohérente avec les constructions existantes sur les terrains voisins

10.3. Constructions existantes ne respectant pas les règles définies par le présent article

a) Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les règles définies à l'article UA.10.2.

b) Les constructions existantes ne respectant pas les règles définies à articles UA.10.2. peuvent faire l'objet d'extensions d'une hauteur inférieure ou égale à celle de la construction existante.

10.4. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions, ou parties de constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. Dispositions générales

a) Les constructions doivent, par leur type ou leur conception, respecter la topographie.

b) Les dispositions des articles UA 11.2 à UA 11.4 peuvent ne pas être imposées dans le cas d'un projet de qualité architecturale ou innovant, particulièrement bien intégré dans son environnement.

c) Les bâtiments annexes aux constructions à destination d'habitation ainsi que les vérandas, abris, auvents, contigus aux bâtiments d'habitation peuvent être traités différemment du bâtiment principal, et présenter des caractéristiques différentes de celles définies aux articles UA 11.2. à UA 11.4. dès lors que leur forme, matériaux et couleurs choisis ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des constructions avoisinantes.

11.2. Toitures

a) Les toitures terrasses sont autorisées, à condition :

que 60% minimum de leur surface soient végétalisés,

et/ou d'être support de dispositifs de production d'énergie renouvelable »

La présente disposition ne concerne que les toitures terrasses inaccessibles ou support d'équipements techniques (hors équipements de production d'énergie renouvelable). Le calcul de ce taux se réalise globalement sur l'unité foncière et non toiture terrasse par toiture terrasse.

b) Dans le cas des toitures à pans :

Les toitures doivent être à deux versants avec un faitage parallèle à la longueur de la construction,

Les pentes de toiture doivent être comprises entre 35 et 45 degrés,

Les souches de cheminée doivent être situées le plus près possible du faîtage,

Les matériaux de couverture ainsi que leurs couleurs devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes. La couleur chaume (sablé champagne…) est proscrite.

c) Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Non réglementé

11.3. Façades

a) L'unité d'aspect de la construction doit être recherchée par un traitement harmonieux de toutes ses façades (matériaux et colorations, entourages des baies ou chaînages d'angle identiques et traités en harmonie avec l'enduit ou le matériau de façade, etc…).

b) Les matériaux utilisés pour réaliser une extension ou un aménagement touchant à l'extérieur d'une construction existante doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de ladite construction.

c) Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne doivent pas être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.

d) Les maçonneries en matériaux naturels non enduites doivent être de type traditionnel avec joints de teinte similaire au matériau d'appareil.

e) Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

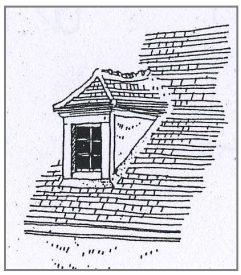
11.4. Les ouvertures

L'éclairement éventuel des combles doit être assuré par des ouvertures qui respectent le rythme vertical des ouvertures de façade.

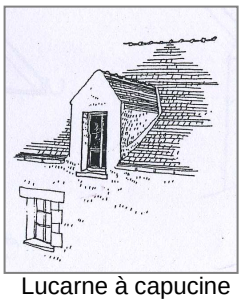
A titre d'information, les ouvertures peuvent prendre les formes indiquées ci-après :

Les lucarnes présentent de préférence les caractéristiques suivantes :

- largeur maximum de 0,8 mètres,
- hauteur comprise entre 1,2 mètres et 1,4 mètres
- couverture en tuiles plates (60-70 au m²)
- arêtier réalisé au mortier de chaux, le faîtage à crêtes et embarrures.



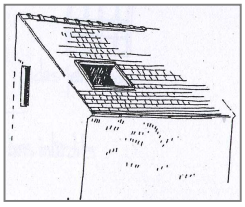
Lucarne à bâtière



Lucarne à capucine

Les châssis de toit présentent de préférence les caractéristiques suivantes:

- limités au nombre de deux par versant
- totalement encastrés dans la toiture
- largeur n'excédant pas 0,8 mètres.



11.5. Les clôtures

a) Les clôtures destinées à assurer la continuité du bâti doivent être en harmonie que le bâtiment auquel elles se raccordent.

La nécessité d'assurer la continuité du bâti détermine leur hauteur.

b) Les murs anciens existants sont dans la mesure du possible préservés et remis en état.

c) Les dispositifs visant à constituer un pare-vue constitués de canisses, brandes, panneaux de bois, tôle ondulée, rouleau de plastique…sont interdits en limite de l'espace public (voies, jardins publics, espaces verts publics…) et le long des voies ouvertes à la circulation publique.

d) Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

La hauteur et la composition des clôtures liées aux constructions à destination d'équipements collectifs de superstructures peuvent être différentes en fonction de la nature de l'équipement et des impératifs de sécurité inhérents à leur bon fonctionnement.

11.6. Les éléments techniques

11.6.1. Enseignes

Seules les enseignes indiquant la raison sociale de l'établissement implanté sur le terrain et la nature de son activité sont autorisées. Elles doivent s'intégrer à l'architecture des bâtiments ou aux clôtures qui les supportent. Seul l'éclairage indirect est autorisé.

11.6.2. Antennes paraboliques et citernes

a) Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés et ne pas être visibles depuis la voirie ouverte à la circulation publique.

b) Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout non situées dans des bâtiments, ainsi que les installations similaires doivent être enterrées.

11.6.3. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables (solaires, éoliens, etc)

Les éléments des dispositifs concourant à la production d'énergies renouvelables sont autorisés à condition :

qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse à la construction,

ou qu'ils soient conçus comme un élément d'architecture faisant partie intégrante de la façade.

11.6.4. Les éléments de climatiseurs et de pompes à chaleur

Les éléments de climatiseurs, de pompes à chaleur, ainsi que les parcours des câbles, visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :

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

11.7. En sus des dispositions des articles UA 11.1 à 11.6, dispositions applicables aux interventions sur le bâti existant à la date d'approbation du PLU,

a) Les interventions (réhabilitation, extension, reconstruction après sinistre ou aménagement) ne doivent pas porter atteinte au caractère et à la qualité des constructions existantes.

b) La création de nouvelles ouvertures en façade doit respecter la composition générale de la construction.

c) L'utilisation de la couleur « blanc pur » en enduit est interdite.

d) Les rénovations d'appareils de pierre sont réalisées selon le dessin et l'aspect d'origine.

11.8. En sus des dispositions des articles UA 11.1 à 11.6 dispositions applicables aux constructions nouvelles

a) Les constructions nouvelles doivent être conçues en reprenant des caractères architecturaux propres à la région, soit sur la base d'une architecture de qualité faisant appel aux recherches contemporaines en la matière.

Toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région est interdite.

b) Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

c) L'unité d'aspect de la construction est recherchée par un traitement harmonieux de toutes ses façades (matériaux et colorations, entourages des baies ou chaînages d'angle identiques et traités en harmonie avec l'enduit ou le matériau de façade, etc…).

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT

12.1. Dispositions générales

a) Stationnement vélo : il sera prévu au moins 1 place de stationnement vélo pour 50 places de véhicules particuliers en stationnement sur l'espace public.

b) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

c) Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.

c) Les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables :

- pour les nouvelles constructions principales,
- pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (chambre d'étudiants, logements supplémentaires…)
- pour les changements de destination des constructions existantes : il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination.

d) En cas de division foncière :

Les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article ;

Le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

12.2. Normes de stationnement applicables par type de constructions

12.2.1. Constructions destinées à l'habitation

a) **Pour les constructions destinées à l'habitation**, il est exigé, au minimum 1 place par tranche entamée de 50 m^2 de surface de plancher, avec un minimum d'1 place de stationnement couverte par logement, dans la limite de 2 places de stationnement par logement.

b) Pour les constructions destinées aux publics spécifiques de type foyers, résidences pour personnes âgées, résidences pour étudiants, il est exigé au minimum **1 place de stationnement pour 3 lits**

c) Conformément aux articles L. 151-34 et 151-35 du code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du PLU, être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement lors de la construction, la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.

d) Pour toute opération aboutissant à la création de trois logements et plus, il est exigé, au minimum 1 **place visiteur**, aisément accessible depuis l'espace public, pour trois logements.

12.2.2. Constructions destinées aux bureaux

Pour les constructions destinées aux bureaux il est exigé une place de stationnement par tranche entamée de 55 m² de surface de plancher.

12.2.3 Constructions destinées aux commerces et à l'artisanat

Pour les constructions destinées aux commerces, aux bureaux et à l'artisanat, il est exigé, au minimum, 3 places de stationnement par tranche entamée de 100 m^2 de surface de plancher.

12.2.4. Constructions destinées à l'hébergement hôtelier

Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, il est exigé, au minimum,

1 place de stationnement par chambre d'hôtel.

et 1 place pour car par tranche entamée de 100 chambres.

12.2.5. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de la construction et de la présence de places de stationnement publiques dans les alentours

12.2.6. Livraison et visiteurs

Les aires de stationnement, d'évolution, de chargement et de déchargement doivent être situées à l'intérieur du terrain et être dimensionnées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

12.2.7. Stationnement des vélos et poussettes

a) Pour les constructions à destination d'habitat : Il est exigé, au minimum, que soit affecté au stationnement des vélos et poussettes, un local clos et couvert d'une superficie correspondant à 2% de la surface de plancher créée.

b) Pour les constructions à destination d'activités, commerces supérieurs à 500 m² de surface de plancher: il est exigé une surface réservée et aménagée égale à 1 place pour 10 employés.

Les places de stationnement pour les visiteurs doivent être adaptées aux besoins de l'établissement et à la fréquentation des usagers.

c) Pour les constructions à destination de bureaux : il est exigé une surface réservée et aménagée égale à 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

d) Pour les établissements scolaires : il est exigée une surface réservée et aménagée égale à

- Ecoles primaires : une place pour 8 à 12 élèves

- Collèges et lycées : une place pour 3 à 5 élèves

12.3. Impossibilité de réaliser les places de stationnements

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, conformément à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme :

- soit de l'acquisition des surfaces de stationnement qui lui font défaut, dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'obtention d'une concession à long terme pour les surfaces de stationnement qui lui font défaut, dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Espaces libres et plantations

a) 35% de la superficie du terrain doit être traité en espaces verts de pleine terre.

b) La plantation d'un arbre de haute tige ou d'arbuste est obligatoire pour 100 m^2 de terrain libre de toute construction, y compris les aires de stationnement

13.2. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Non réglementé

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE UA 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles à destination d'habitat adoptent une conception vertueuse qui favorise les performances énergétiques supérieures à celles requises par la règlementation en vigueur.

ARTICLE UA 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

a) Toute construction ou installation nouvelle doit prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.

b) Le raccordement aux réseaux de télécommunications doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

c) Dans le cas où la commune viendrait à disposer de nouveaux réseaux de distribution, le raccordement à ces réseaux est imposé aux bâtiments neufs.

REGLEMENT DE LA ZONE UB

Extrait du rapport de présentation :

***« La zone UB** est une zone urbaine mixte à dominante résidentielle correspondant aux extensions du village ancien.*

Elle est concernée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation au titre des articles L. 151-6 et 151-7 du Code de l'urbanisme (OAP, pièce n°4 du PLU) dite « Vignes Maurecourt » (OAP n°4). Les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec les dispositions de l'OAP ».

La zone UB est par ailleurs concernée par un Plan de Prévention du Risque Inondation auquel il faudra se rapporter pour les règles de constructions selon les zones d'aléas.

Les termes et expressions soulignés sont définis dans le **lexique** qui figure en annexe du présent règlement.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations suivantes sont interdites :

Les constructions à destination industrielle

Les constructions à destination d'entrepôts

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation sauf celles autorisées à l'article UB 2.

L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes

Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs

Les terrains affectés au stationnement des caravanes isolées

L'ouverture et l'exploitation des carrières

Les dépôts à l'air libre de toute nature et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion, épaves de véhicules, ferraille.

ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

a) La création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement et les constructions destinées à l'exploitation agricole, à condition:

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

b) Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
- ou à des aménagements paysagers,
- ou à des aménagements hydrauliques (bassin de rétention, drainage, …),
- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
- ou à la sécurité des biens ou des personnes,
- ou qu'elle contribue à la mise en valeur d'un vestige archéologique.

ARTICLE UB 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

a) Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

b) Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la protection civile.

c) La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Les accès doivent être le plus éloigné possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

d) Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. "

e) Les accès à créer doivent présenter une largeur minimale de 3,5 mètres.

3.2. Voirie

a) Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique, satisfaisant aux exigences de sécurité, et de protection civile.

b) Les voies de circulation publiques ou privées, en impasse, à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

c) Les voies à créer devront présenter une largeur minimale de 3,5 mètres. Cette largeur est portée à 6 mètres minimum pour tout projet comportant trois logements et plus.

ARTICLE UB 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

a) Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement doit respecter les caractéristiques du réseau public.

b) L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.

c) En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place conformément à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés, aux frais des bénéficiaires, sur le réseau collectif lorsque celui-ci est réalisé ou renforcé.

d) Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

4.2.2. Eaux pluviales

4.2.2.1. Aspect quantitatif

a) Dans l'ensemble de la zone UB, à l'exception des secteurs à fortes contraintes hydrauliques, des secteurs classés au PPRI de l'Oise et des secteurs à risques de mouvement de terrain liés au gypse et aux carrières abandonnées, identifiés au plan de zonage d'assainissement pluvial

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (par infiltration et/ou stockage-restitution). Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales doivent être mises en œuvre prioritairement quelle que soit la taille du projet.

Toute imperméabilisation supplémentaire est envisageable sous réserve d'associer au projet de réalisation une étude spécifique ; celle-ci permettra de définir les aménagements permettant de maitriser et de traiter en tant que de besoin les eaux pluviales et de ruissellement : le débit de fuite maximum autorisé sur le terrain à aménager est déterminé sur la base des capacités hydrauliques du réseau exécutoire (le débit résiduel disponible est réparti entre les secteurs à aménager au prorata de leurs surfaces).

En cas d'absence de notice préalable justificative, tout rejet des eaux pluviales au réseau de collecte est régulé à 2l./s./ha (bases de calcul : surface totale urbanisable – minimum de 5l./s. pour tenir compte de la faisabilité technique des régulations – respect de la régulation indiquée pour les pluies d'occurrence décennale, voire supérieure si la protection des personnes et des biens l'impose).

b) Dans les seuls secteurs à fortes contraintes hydrauliques, identifiés au plan de zonage d'assainissement pluvial

Les eaux pluviales doivent obligatoirement être gérées à la parcelle quelle que soit la taille du projet sauf pour les installations classées qui sont soumises aux prescriptions de l'autorité compétente.

c) Dans les seuls secteurs classés au PPRI de l'Oise, identifiés au plan de zonage d'assainissement pluvial

L'évacuation des eaux pluviales au réseau, s'il existe, ou directement dans l'Oise est impérative. Chaque branchement doit être équipé d'un clapet anti-retour. Les eaux sont régulées selon la capacité résiduelle des collecteurs et des besoins futurs.

d) Dans les seuls secteurs à risques de mouvement de terrain liés au gypse et aux carrières abandonnées, identifiés au plan de zonage d'assainissement pluvial

L'infiltration des eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées est proscrite.

4.2.2.2. Aspect qualitatif

Dans l'ensemble de la zone UB,

Les eaux de ruissellement provenant de la voirie, des zones d'activités, d'axes majeurs de circulation, de parcs de stationnement dont la superficie dépasse 1 000 m2 devront subir un prétraitement (débourbage et déshuilage) avant rejet aux milieux récepteurs (base de calcul : 20% du débit de pointe décennal). L'ouvrage de prétraitement est mis en place préférentiellement en aval du dispositif de régulation et équipé d'un by-pass pour évacuer les pluies d'une occurrence supérieure.

Dans le cas d'un parking ou d'une voirie isolée, les eaux de ruissellement peuvent être infiltrées après prétraitement (débourbage – déshuilage) adapté à la sensibilité et la vulnérabilité des eaux souterraines.

4.2.3. Desserte électrique et gaz,

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

4.3. Déchets

Pour toute construction principale nouvelle, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de déchets ménagers.

ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Définition

a) Le terme ***alignement*** désigne :

La limite du domaine public et de la propriété riveraine.

b) Le terme « ***limite qui s'y substitue*** » désigne :

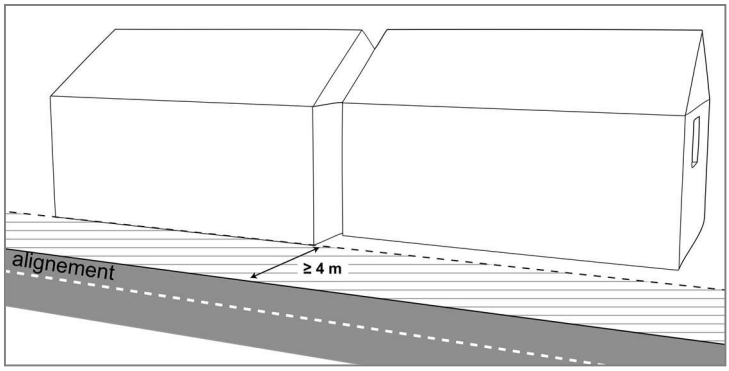
La limite, située sur la propriété, de l'emprise d'un emplacement réservé.

La limite entre l'emprise d'une voie privée, ouverte à la circulation publique motorisée et la propriété riveraine.

Rappel : Les saillies et débords sur l'espace public doivent être conformes à la réglementation de voirie en vigueur.

6.2.. Dispositions générales

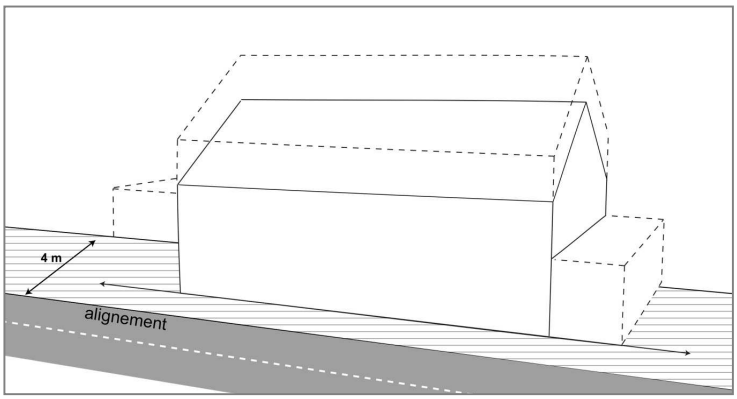
Les constructions doivent être implantées **en retrait de 4 mètres minimum** de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, dans les autres cas.



6.3. Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

Dans le cas de la construction d'extensions et de surélévations de constructions existantes non conformes aux dispositions du présent PLU, les constructions à édifier doivent être implantées :

- conformément aux dispositions de l'article UB 6.2.1,
- ou, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante, avec un retrait par rapport à l'alignement au moins égal à celui de la construction existante.



6.4. Cas des travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, des distances de retrait **inférieures** à celles prescrites par les dispositions de l'article UB 6.2 peuvent être admises**.**

6.5. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions, ou parties de constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés :

- **à l'alignement** ou à la limite qui s'y substitue,
- ou avec un **retrait d'1 mètre minimum** de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Dispositions générales

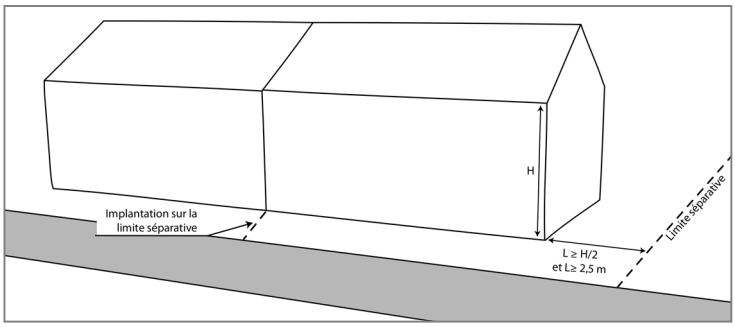
7.1.1. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

a) Les constructions, ne comportant pas de vues peuvent être implantées :

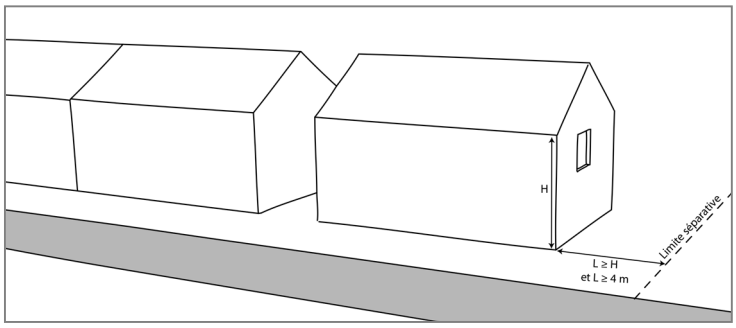
Soit sur une limite séparative latérale,

Soit en retrait des limites séparatives latérales,

- en ce cas, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative comptée horizontalement, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée du terrain naturel, au brisis à l'égout du toit ou à l'acrotère (**L≥H/2**), avec un minimum de 2,5 mètres.

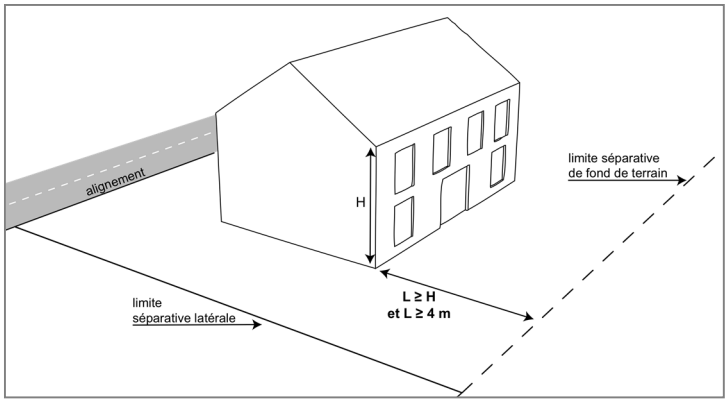


b) **Les constructions comportant des vues doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales**. La distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative comptée horizontalement, doit être au moins égale à la hauteur de la construction, mesurée du terrain naturel à l'égout du toit, au brisis ou à l'acrotère (**L≥H**), avec un minimum de 4 mètres.

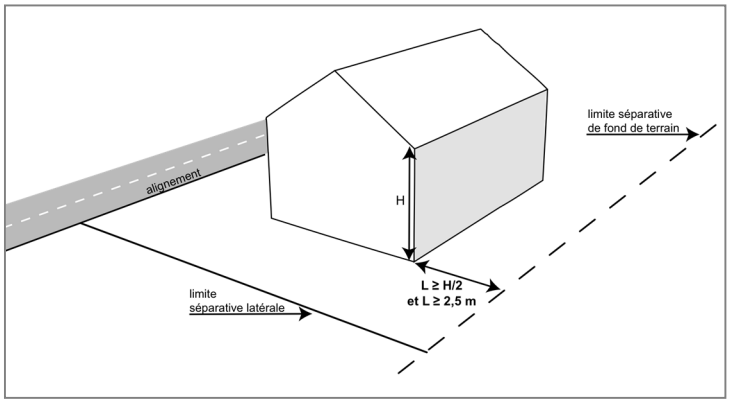


7.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de terrain

a) **Les constructions comportant des vues doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond de terrain**. La distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative comptée horizontalement, doit être au moins égale à la hauteur de la construction, mesurée du terrain naturel à l'égout du toit, au brisis ou à l'acrotère (**L≥H**), avec un minimum de 4 mètres.



b) **Les constructions, ne comportant pas de vues doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond de terrain**. En ce cas, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative comptée horizontalement, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée du terrain naturel à l'égout du toit, au brisis ou à l'acrotère (**L≥H/2**), avec un minimum de 2,5 mètres.



7.1.3. Cas des piscines

Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés avec un retrait minimum de 2 mètres des limites séparatives.

7.1.4. Cas des annexes d'une emprise au sol inférieure à 15 m²

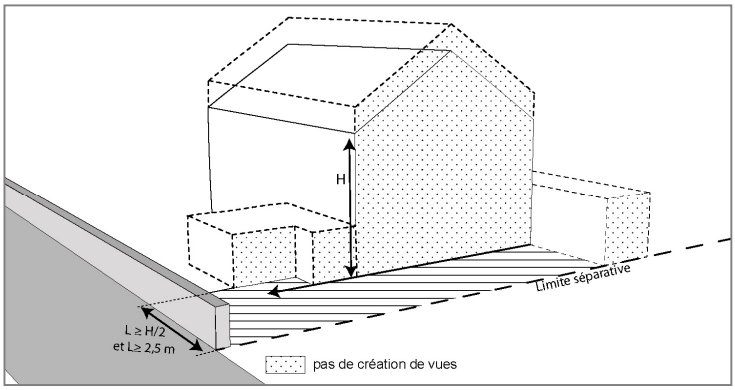
Les annexes d'une emprise au sol inférieure à 15 m² doivent être implantées :

- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- ou en retrait de 0,50 mètre minimum des limites séparatives.

7.1.5. Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

Dans le cas de la construction d'extensions et de surélévations de constructions existantes non conformes aux dispositions du présent PLU, les constructions à édifier doivent être implantées :

- conformément aux dispositions générales
- ou avec un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à celui de la construction existante, dès lors que les façades non conformes aux dispositions de l'article UB 7.1.1. ne comporte pas de création de vues.



7.1.6. Cas des travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, des distances inférieures à celles prescrites par les dispositions générales peuvent être admises.

7.2. Constructions et installations nouvelles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

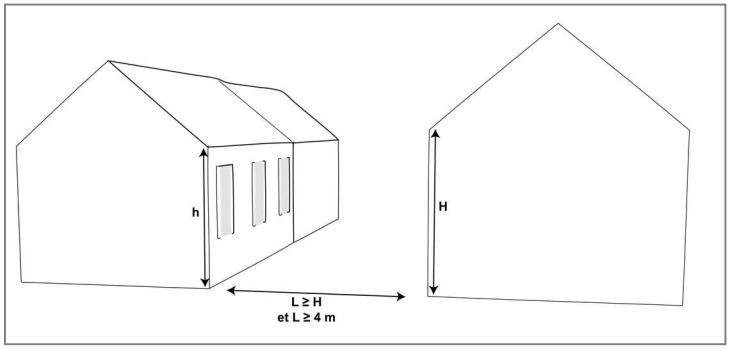
Les constructions, ou parties de constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés :

- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- ou avec un retrait d'au moins **1 mètre** de la limite séparative.

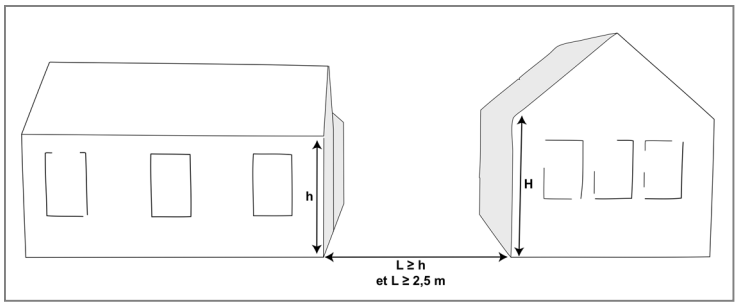
ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

8.1. Dispositions générales

a) La distance séparant les façades ou parties de façades de deux constructions non contiguës dont l'une au moins présente des vues doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée, mesurée du terrain naturel à l'égout du toit, au brisis ou à l'acrotère, avec un minimum de 4 mètres.



b) La distance séparant les façades ou parties de façades de deux constructions non contiguës ne présentant pas de vues doit être au moins égale à la hauteur de la construction la moins élevée, mesurée du terrain naturel à l'égout du toit, au brisis ou à l'acrotère, avec un minimum de 2,5 mètres.



8.2. Cas des annexes d'une emprise au sol inférieure à 15 m² et des piscines non couvertes

Non réglementé

8.3. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Non réglementé

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Définition du mode de calcul des hauteurs

a) La hauteur se mesure en tout point :

à partir du terrain naturel,

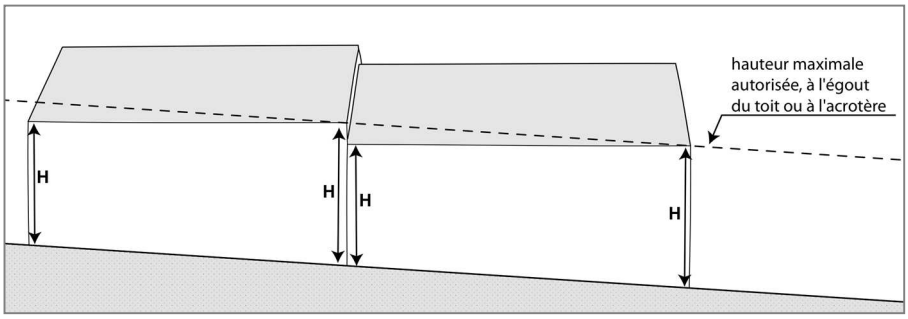
jusqu' :

- à l'égout du toit pour les toitures en pente,
- au brisis pour les toitures à la Mansart,
- à l'acrotère pour les toitures terrasses, et, le cas échéant, elle se mesure jusqu'aux garde-corps et dispositifs de pare vues compris.

b) Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées, à condition qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse à la construction, les éléments suivants :

les édicules techniques : édicules d'accès, cheminées, locaux techniques des ascenseurs et éléments techniques liés à la production d'énergie renouvelable, dispositif de sécurité, dispositif d'aération et de climatisation, pylônes, antennes, supports de lignes électriques et d'antennes.

c) Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est calculée en tout point de l'égout du toit, du brisis ou de l'acrotère par rapport au terrain naturel.



10.2. Dispositions générales

La hauteur des constructions ne peut excéder **7 mètres.**

10.3. Constructions existantes ne respectant pas les règles définies par le présent article

a) Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les règles définies à l'article UB.10.2.

b) Les constructions existantes ne respectant pas les règles définies à articles UB.10.2. peuvent faire l'objet d'extensions d'une hauteur inférieure ou égale à celle de la construction existante.

10.4. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions, ou parties de constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. Dispositions générales

a) Les constructions doivent, par leur type ou leur conception, respecter la topographie.

b) Les dispositions des articles UB 11.2. à UB 11.4. peuvent ne pas être imposées dans le cas d'un projet de qualité architecturale ou innovant, particulièrement bien intégré dans son environnement.

c) Les bâtiments annexes aux constructions à destination d'habitation ainsi que les vérandas, abris, auvents, contigus aux bâtiments d'habitation peuvent être traités différemment du bâtiment principal, et présenter des caractéristiques différentes de celles définies aux articles UB 11. 2. à UB 11. 4. dès lors que leur forme, matériaux et couleurs choisis ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des constructions avoisinantes.

11.2. Toitures

a) Les toitures terrasses sont autorisées, à condition :

- que 60% minimum de leur surface soient végétalisés,
- et/ou d'être support de dispositifs de production d'énergie renouvelable »

La présente disposition ne concerne que les toitures terrasses inaccessibles ou support d'équipements techniques (hors équipements de production d'énergie renouvelable). Le calcul de ce taux se réalise globalement sur l'unité foncière et non toiture terrasse par toiture terrasse.

b) Dans le cas des toitures à pans :

Les toitures doivent être à deux versants avec un faitage parallèle à la longueur de la construction,

Les pentes de toiture doivent être comprises entre 35 et 45 degrés,

Les souches de cheminée doivent être situées le plus près possible du faîtage,

Les matériaux de couverture ainsi que leurs couleurs devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes. La couleur chaume (sablé champagne…) est proscrite.

c) Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Non réglementé

11.3. Façades

a) Les matériaux utilisés pour réaliser une extension ou un aménagement touchant à l'extérieur d'une construction existante doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de ladite construction.

b) Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne doivent pas être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.

c) Les maçonneries en matériaux naturels non enduites doivent être de type traditionnel avec joints de teinte similaire au matériau d'appareil.

d) Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

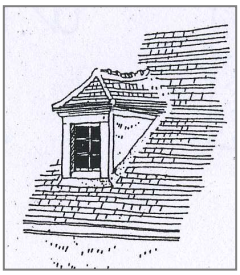
11.4. Les ouvertures

L'éclairement éventuel des combles doit être assuré par des ouvertures qui respectent le rythme vertical des ouvertures de façade.

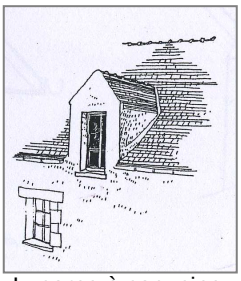
A titre d'information, les ouvertures peuvent prendre les formes indiquées ci-après :

Les lucarnes présenteront de préférence les caractéristiques suivantes :

- largeur maximum de 0,8 m,
- hauteur comprise entre 1,2 m et 1,4 m
- couverture en tuiles plates (60-70 au m²)
- arêtier réalisé au mortier de chaux, le faîtage à crêtes et embarrures.



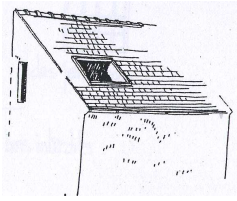
Lucarne à bâtière



Lucarne à capucine

Les châssis de toit présenteront de préférence les caractéristiques suivantes:

- limités au nombre de deux par versant
- totalement encastrés dans la toiture
- largeur n'excédant pas 0,8 m.



11.5. Les clôtures

a) Les murs anciens existants sont dans la mesure du possible préservés et remis en état.

b) Les clôtures sur les espaces publics et les voies privées (y compris les voies piétonnes) doivent être constituées :

- soit d'un mur plein traditionnel, d'une hauteur maximale d'1,80 mètre, constitué de matériaux ayant l'aspect de la pierre apparente ou recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions avoisinantes,

- soit d'un mur bahut de 0,5 à 0,8 mètre de hauteur surmonté d'une grille ou d'un grillage et doublé ou non d'une haie d'essences locales, l'ensemble ne pouvant dépasser 2 mètres. *(Les essences locales à privilégier sont précisées dans le cahier des recommandations de développement durable annexé au présent PLU).*

Les dispositifs visant à constituer un pare-vue constitués de canisses, brandes, panneaux de bois, tôle ondulée, rouleau de plastique…sont interdits.

c) Les clôtures en limite séparative :

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres de hauteur.

Elles doivent être constituées :

- soit d'un grillage doublé d'une haie d' essences locales, *(les essences locales à privilégier sont précisées dans le cahier des recommandations de développement durable annexé au présent PLU),*
- soit d'un mur enduit sur les deux faces.

d) Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

La hauteur et la composition des clôtures liées aux constructions à destination d'équipements collectifs de superstructures peuvent être différentes en fonction de la nature de l'équipement et des impératifs de sécurité inhérents à leur bon fonctionnement.

11.6. Les éléments techniques

11.6.1 Enseignes

Seules les enseignes indiquant la raison sociale de l'établissement implanté sur le terrain et la nature de son activité sont autorisées. Elles doivent s'intégrer à l'architecture des bâtiments ou aux clôtures qui les supportent. Seul l'éclairage indirect est autorisé.

11.6.2. Antennes paraboliques et citernes

a) Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés et ne pas être visibles depuis la voirie ouverte à la circulation publique.

b) Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout non situées dans des bâtiments, ainsi que les installations similaires doivent être enterrées.

11.6.3. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables (solaires, éoliens, etc)

Les éléments des dispositifs concourant à la production d'énergies renouvelables sont autorisés à condition :

- qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse à la construction,
- ou qu'ils soient conçus comme un élément d'architecture faisant partie intégrante de la façade.

11.6.4. Les éléments de climatiseurs et de pompes à chaleur

Les éléments de climatiseurs, de pompes à chaleur, ainsi que les parcours des câbles, visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :

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

11.7. En sus des dispositions des articles UB 11.1 à 11.6 dispositions applicables aux interventions sur le bâti existant à la date d'approbation du PLU,

a) Les interventions (réhabilitation, extension, reconstruction après sinistre ou aménagement) ne doivent pas porter atteinte au caractère et à la qualité des constructions existantes.

b) La création de nouvelles ouvertures en façade doit respecter la composition générale de la construction.

c) L'utilisation de la couleur « blanc pur » en enduit est interdite.

d) Les rénovations d'appareils de pierre sont réalisées selon le dessin et l'aspect d'origine.

11.3. En sus des dispositions des articles UB 11.1 à 11.6, dispositions applicables aux constructions nouvelles

a) Les constructions nouvelles doivent être conçues en reprenant des caractères architecturaux propres à la région, soit sur la base d'une architecture de qualité faisant appel aux recherches contemporaines en la matière.

Toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région est interdite.

b) Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

c) L'unité d'aspect de la construction est recherchée par un traitement harmonieux de toutes ses façades (matériaux et colorations, entourages des baies ou chaînages d'angle identiques et traités en harmonie avec l'enduit ou le matériau de façade, etc…).

11.4. En sus des dispositions des articles UB 11.1 à 11.6, dispositions applicables aux éléments identifiés au titre de l'article L.151-23° du code de l'urbanisme

Le ru de la rue de la Prairie, identifié au titre de l'article L.151-23° du code de l'urbanisme, doit être préservé. La circulation de l'eau ne doit pas être entravée.

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT

12.1. Dispositions générales

a) Stationnement vélo : il sera prévu au moins 1 place de stationnement vélo pour 50 places de véhicules particuliers en stationnement sur l'espace public.

b) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

c) Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher /ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.

c) Les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables :

- pour les nouvelles constructions principales,
- pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (chambre d'étudiants, logements supplémentaires…)
- pour les changements de destination des constructions existantes : il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination.

d) En cas de division foncière :

Les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article ;

Le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

12.2. Normes de stationnement applicables par type de constructions

12.2.1. Constructions destinées à l'habitation

a) **Pour les constructions destinées à l'habitation**, il est exigé, au minimum 1 place par tranche entamée de 50 m^2 de surface de plancher, avec un minimum d'1 place de stationnement couverte par logement, dans la limite de 2 places de stationnement par logement.

b) Pour les constructions destinées aux publics spécifiques de type foyers, résidences pour personnes âgées, résidences pour étudiants, il est exigé au minimum **1 place de stationnement pour 3 lits**

c) Conformément aux articles L. 151-34 et 151-35 du code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du PLU, être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement lors de la construction, la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.

d) Pour toute opération aboutissant à la création de trois logements et plus, il est exigé, au minimum 1 **place visiteur**, aisément accessible depuis l'espace public, pour trois logements.

12.2.2. Constructions destinées aux bureaux :

Pour les constructions destinées aux bureaux, il est exigé, 1 place de stationnement par tranche entamée de 55 m² de surface de plancher.

12.2.3 Constructions destinées aux commerces et à l'artisanat :

Pour les constructions destinées aux commerces et à l'artisanat, il est exigé, au minimum, 3 places de stationnement par tranche entamée de 100 m^2 de surface de plancher.

12.2.4. Constructions destinées à l'hébergement hôtelier

Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, il est exigé, au minimum,

1 place de stationnement par chambre d'hôtel.

et 1 place pour car par tranche entamée de 100 chambres.

12.2.5. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de la construction et de la présence de places de stationnement publiques alentours.

12.2.6. Livraison et visiteurs

Les aires de stationnement, d'évolution, de chargement et de déchargement doivent être situées à l'intérieur du terrain et être dimensionnées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

12.2.7. Stationnement des vélos et poussettes

a) Pour les constructions à destination d'habitat : Il est exigé, au minimum, que soit affecté au stationnement des vélos et poussettes, un local clos et couvert d'une superficie correspondant à 2% de la surface de plancher créée.

b) Pour les constructions à destination d'activités, commerces supérieurs à 500 m² de surface de plancher: il est exigé une surface réservée et aménagée égale à 1 place pour 10 employés. Les places de stationnement pour les visiteurs doivent être adaptées aux besoins de l'établissement et à la fréquentation des usagers.

c) Pour les constructions à destination de bureaux : il est exigé une surface réservée et aménagée égale à 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

d) Pour les établissements scolaires : il est exigée une surface réservée et aménagée égale à

- Ecoles primaires : une place pour 8 à 12 élèves
- Collèges et lycées : une place pour 3 à 5 élèves

surface de plancher12.3. Impossibilité de réaliser les places de stationnements

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, conformément à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme :

- soit de l'acquisition des surfaces de stationnement qui lui font défaut, dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'obtention d'une concession à long terme pour les surfaces de stationnement qui lui font défaut, dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1 Espaces Boisés Classés

Les terrains indiqués aux documents graphiques, repérés en légende par les lettres EBC, sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 113-2 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du Code Forestier.

13.2. Dispositions générales

13.2.1. Espaces libres et plantations

a) La plantation d'un arbre de haute tige ou d'arbuste est obligatoire pour 100 m^2 de terrain libre de toute construction, y compris les aires de stationnement

b) Les marges de recul par rapport à l'alignement non occupées par le stationnement et les circulations doivent être végétalisées.

13.2.2. Espaces verts et espaces végétalisés

13.2.2.1. Dispositions générales

Les terrains doivent comprendre, au minimum, 60% d'espaces verts, répartis de la façon suivante :

- **les espaces verts de pleine terre** doivent représenter **50 %** minimum de la surface du terrain,
- **et les espaces végétalisés complémentaires**, qui peuvent être réalisés selon les modalités définies à l'article UB 13.2.2.2, doivent représenter **10 %** de la surface du terrain.

- Les espaces végétalisés complémentaires ne peuvent en aucun cas être comptabilisés au titre des espaces verts de pleine terre.

13.2.2.2. Modalités de prise en compte des espaces végétalisés complémentaires selon leur mode de réalisation

Les espaces végétalisés complémentaires sont comptabilisés au titre des obligations fixées par l'article UB 13.2.2.1. par application d'un cœfficient pondérateur, selon les modalités suivantes :

Espaces verts de pleine terre : ***cœfficient : 1***

Espaces verts sur dalle, toitures terrasses végétalisées : ***cœfficient : 0,7***

13.3. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Non réglementé

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE UB 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles à destination d'habitat adoptent une conception vertueuse qui favorise les performances énergétiques supérieures à celles requises par la règlementation en vigueur.

ARTICLE UB 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

a) Toute construction ou installation nouvelle doit prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.

b) Le raccordement aux réseaux de télécommunications doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

c) Dans le cas où la commune viendrait à disposer de nouveaux réseaux de distribution, le raccordement à ces réseaux est imposé aux bâtiments neufs.

REGLEMENT DE LA ZONE UC

Extrait du rapport de présentation :

***« La zone UC** est une zone urbaine dense à dominante résidentielle et commerciale, correspondant au site du cœur de ville et du centre-ville élargi en cours de réalisation.*

Une partie de la zone UC est couverte par un périmètre en attente de projet d'aménagement global, institué au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme.

Elle est concernée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation au titre des articles L. 151-6 et 151-7 du Code de l'urbanisme (OAP, pièce n°4 du PLU) dite « Centre-ville élargi » (OAP n°1). Les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec les dispositions de l'OAP ».

Les termes et expressions soulignés sont définis dans le **lexique** qui figure en annexe du présent règlement.

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Dans la zone UC,

Les occupations et utilisations suivantes sont interdites :

Les constructions à destination agricole

Les constructions à destination industrielle

Les constructions à destination d'entrepôts

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation sauf celles autorisées à l'article UC 2.

L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes

Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs

Les terrains affectés au stationnement des caravanes isolées

L'ouverture et l'exploitation des carrières

Les dépôts à l'air libre de toute nature et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion, épaves de véhicules, ferraille.

1.2. Dans le seul périmètre repéré aux documents graphiques dans l'attente d'un projet d'aménagement global, au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme

Les occupations et utilisations suivantes sont interdites :

Pour une durée de **cinq ans**, à compter de la date d'opposabilité du présent PLU, les constructions de toute nature, à l'exception de celles autorisées à l'article UC 2.2.

ARTICLE UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions dans la zone UC, à l'exclusion du périmètre repéré aux documents graphiques dans l'attente d'un projet d'aménagement global, au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme

a) La création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :

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

b) Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
- ou à des aménagements paysagers,
- ou à des aménagements hydrauliques (bassin de rétention, drainage, …),
- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
- ou à la sécurité des biens ou des personnes,
- ou qu'elle contribue à la mise en valeur d'un vestige archéologique.

2.2. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions dans le seul périmètre repéré aux documents graphiques dans l'attente d'un projet d'aménagement global, au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme

Sont autorisés les travaux ayant pour objet l'extension, la surélévation, le changement de destination ou la réfection des constructions existantes, à condition :

- que ces travaux respectent les prescriptions du présent règlement de la zone UC,
- et qu'ils n'aboutissent pas à la création d'un total de plus **20 m²** de surface de plancher sur chaque terrain.
  - Cette condition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, soumis à aucun seuil de surface.

ARTICLE UC 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

a) Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

b) Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la protection civile.

c) La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Les accès doivent être le plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

d) Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. "

e) Les accès à créer doivent présenter une largeur minimale de 3,5 mètres.

3.2. Voirie

a) Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique, satisfaisant aux exigences de sécurité, et de protection civile.

b) Les voies de circulation publiques ou privées, en impasse, à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

c) Les voies à créer devront présenter une largeur minimale de 3,5 mètres. Cette largeur est portée à 6 mètres minimum pour tout projet comportant trois logements ou plus.

ARTICLE UC 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

a) Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement doit respecter les caractéristiques du réseau public.

b) L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.

c) En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place conformément à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés, aux frais des bénéficiaires, sur le réseau collectif lorsque celui-ci est réalisé ou renforcé.

d) Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

4.2.2. Eaux pluviales

4.2.2.1. Aspect quantitatif

a) Dans l'ensemble de la zone UC, à l'exception des secteurs à fortes contraintes hydrauliques et des secteurs à risques de mouvement de terrain liés au gypse et aux carrières abandonnées, identifiés au plan de zonage d'assainissement pluvial

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (par infiltration et/ou stockage-restitution). Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales doivent être mises en œuvre prioritairement quelle que soit la taille du projet.

Toute imperméabilisation supplémentaire est envisageable sous réserve d'associer au projet de réalisation une étude spécifique ; celle-ci permettra de définir les aménagements permettant de maitriser et de traiter en tant que de besoin les eaux pluviales et de ruissellement : le débit de fuite maximum autorisé sur le terrain à aménager est déterminé sur la base des capacités hydrauliques du réseau exécutoire (le débit résiduel disponible est réparti entre les secteurs à aménager au prorata de leurs surfaces).

En cas d'absence de notice préalable justificative, tout rejet des eaux pluviales au réseau de collecte est régulé à 2l./s./ha (bases de calcul : surface totale urbanisable – minimum de 5l./s. pour tenir compte de la faisabilité technique des régulations – respect de la régulation indiquée pour les pluies d'occurrence décennale, voire supérieure si la protection des personnes et des biens l'impose).

b) Dans les seuls secteurs à fortes contraintes hydrauliques, identifiés au plan de zonage d'assainissement pluvial

Les eaux pluviales doivent obligatoirement être gérées à la parcelle quelle que soit la taille du projet sauf pour les installations classées qui sont soumises aux prescriptions de l'autorité compétente.

c) Dans les seuls secteurs à risques de mouvement de terrain liés au gypse et aux carrières abandonnées, identifiés au plan de zonage d'assainissement pluvial

L'infiltration des eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées est proscrite.

4.2.2.2. Aspect qualitatif

Dans l'ensemble de la zone UC,

Les eaux de ruissellement provenant de la voirie, des zones d'activités, d'axes majeurs de circulation, de parcs de stationnement dont la superficie dépasse 1 000 m2 devront subir un prétraitement (débourbage et déshuilage) avant rejet aux milieux récepteurs (base de calcul : 20% du débit de pointe décennal). L'ouvrage de prétraitement est mis en place préférentiellement en aval du dispositif de régulation et équipé d'un by-pass pour évacuer les pluies d'une occurrence supérieure.

Dans le cas d'un parking ou d'une voirie isolée, les eaux de ruissellement peuvent être infiltrées après prétraitement (débourbage – déshuilage) adapté à la sensibilité et la vulnérabilité des eaux souterraines.

4.2.3. Desserte électrique et gaz,

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

4.3. Déchets

Pour toute construction principale nouvelle, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de déchets ménagers.

ARTICLE UC 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Définition

a) Le terme ***alignement*** désigne :

La limite du domaine public et de la propriété riveraine.

b) Le terme « ***limite qui s'y substitue*** » désigne :

La limite, située sur la propriété, de l'emprise d'un emplacement réservé.

La limite entre l'emprise d'une voie privée, ouverte à la circulation publique motorisée et la propriété riveraine.

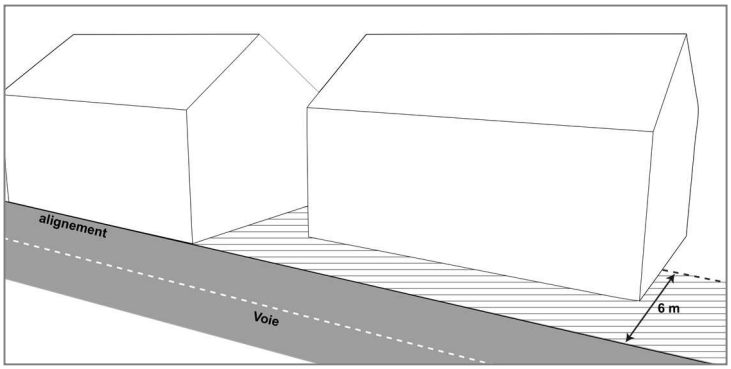
Rappel : Les saillies et débords sur l'espace public doivent être conformes à la réglementation de voirie en vigueur.

6.2. Dispositions générales

a) Le nu de la façade des constructions doit être implanté :

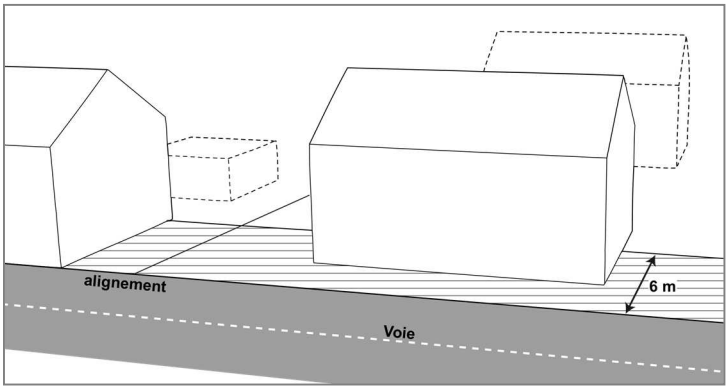
à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue.

ou avec un **retrait maximum de 6 mètres de l'alignement** ou de la limite qui s'y substitue.



b) Une implantation du nu de la façade des constructions **en retrait de plus de 6 mètres de l'alignement** ou de la limite qui s'y substitue est admise :

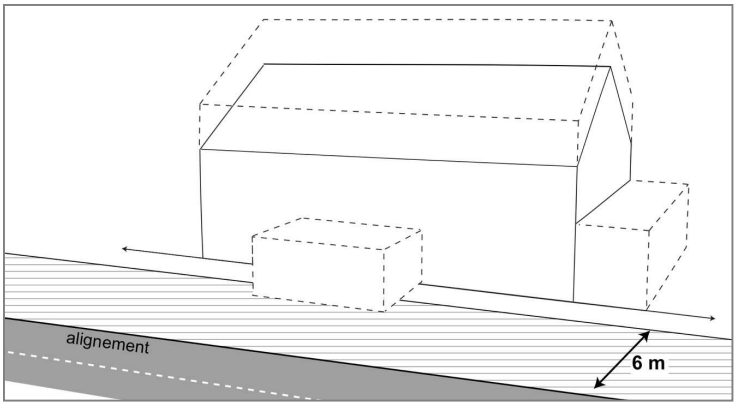
- pour les extensions et surélévation des constructions existantes,
- pour les constructions nouvelles, dont le nu d'une partie de la façade est implanté à l'alignement ou avec un retrait maximum de 6 mètres de l'alignement, ou de la limite qui s'y substitue.



6.3. Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

Dans le cas de la construction d'extensions et de surélévations de constructions existantes non conformes aux dispositions du présent PLU, les constructions à édifier doivent être implantées :

- conformément aux dispositions de l'article UC 6.2.
- ou, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante, avec un retrait par rapport à l'alignement au moins égal à celui de la construction existante.



6.4. Cas des travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, des distances de retrait **supérieures** à celles prescrites par les dispositions de l'article UC 6.2 peuvent être admises**.**

6.5. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions, ou parties de constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés :

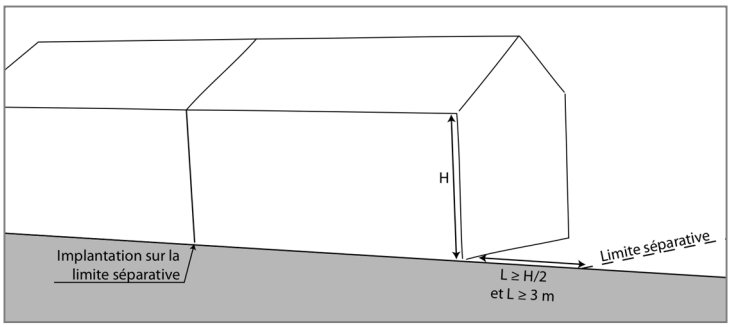
- **à l'alignement** ou à la limite qui s'y substitue,
- ou avec un **retrait d'1 mètre minimum** de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Dispositions générales

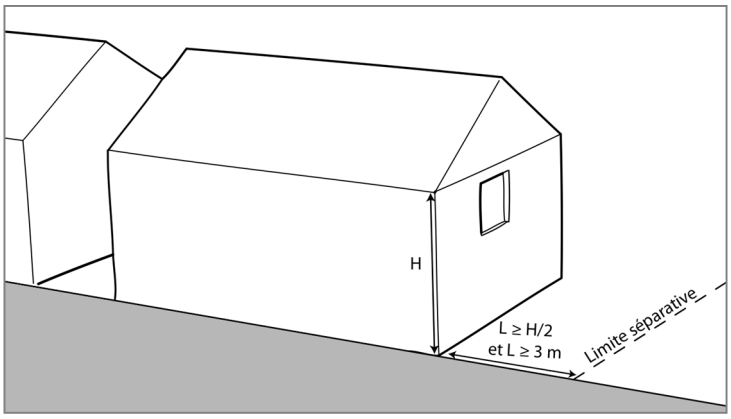
a) Les constructions, ne comportant pas de vues doivent être implantées :

- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- ou en retrait des limites séparatives. En ce cas, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative comptée horizontalement, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée du terrain naturel à l'égout du toit, au brisis ou à l'acrotère (**L≥H/2**), avec un minimum de 3 mètres.



b) Les constructions, comportant des vues doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

La distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative comptée horizontalement, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée du terrain naturel à l'égout du toit, au brisis ou à l'acrotère (**L≥H/2**), avec un minimum de 3 mètres.



7.2. Cas des piscines

Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés avec un retrait minimum de 2 mètres des limites séparatives.

7.3 Cas des annexes d'une emprise au sol inférieure à 15 m²

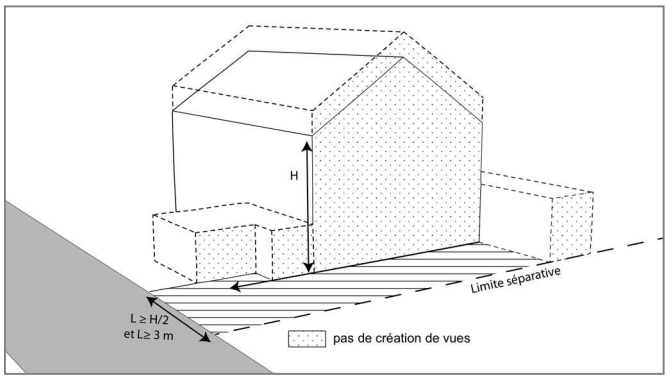
Les annexes d'une emprise au sol inférieure à 15 m² doivent être implantées :

- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- ou en retrait de 0,50 mètre minimum des limites séparatives.

7.4. Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

Dans le cas de la construction d'extensions et de surélévations de constructions existantes non conformes aux dispositions du présent PLU, les constructions à édifier doivent être implantées :

- conformément aux dispositions des articles UC 7.1
- ou avec un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à celui de la construction existante, dès lors que les façades non conformes aux dispositions de l'article UC 7.1. ne comporte pas de création de vues.



7.5. Cas des travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, des distances inférieures à celles prescrites par les dispositions de l'article UC 7.1 peuvent être admises.

7.6 Constructions et installations nouvelles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions, ou parties de constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés :

- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- ou avec un retrait d'au moins **1 mètre** de la limite séparative.

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

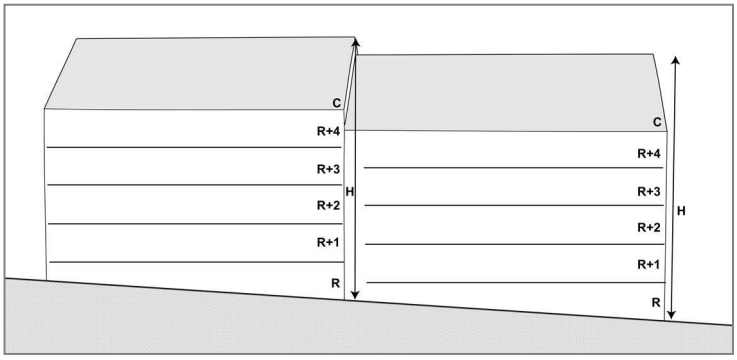
Non réglementé

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Définition du mode de calcul des hauteurs

a) La hauteur se mesure en tout point à partir du terrain naturel,

b) Dans le cas de terrains en pente, le nombre de niveaux est apprécié en tout point du terrain naturel sur l'emprise de la construction.



10.2. Dispositions générales

La hauteur des constructions ne peut excéder 22 mètres maximum.

10.3. Constructions existantes ne respectant pas les règles définies par le présent article

a) Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les règles définies à l'article UC.10.2.

b) Les constructions existantes ne respectant pas les règles définies à articles UC.10.2. peuvent faire l'objet d'extensions d'une hauteur inférieure ou égale à celle de la construction existante.

10.4. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions, ou parties de constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. Dispositions générales

a) Les constructions doivent, par leur type ou leur conception, respecter la topographie.

b) Les dispositions des articles UC 11.2. et UC 11.3. peuvent ne pas être imposées dans le cas d'un projet de qualité architecturale ou innovant, particulièrement bien intégré dans son environnement.

c) Les bâtiments annexes aux constructions à destination d'habitation ; les vérandas, abris, auvents, contigus aux bâtiments d'habitation peuvent être traités différemment du bâtiment principal, et présenter des caractéristiques différentes de celles définies aux articles UC 11.2. à UC 11.3. dès lors que leur forme, matériaux et couleurs choisis ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des constructions avoisinantes.

11.2 Toitures

a) Les toitures terrasses sont autorisées, à condition :

- que 60% minimum de leur surface soient végétalisés,
- et/ou d'être support de dispositifs de production d'énergie renouvelable »

La présente disposition ne concerne que les toitures terrasses inaccessibles ou support d'équipements techniques (hors équipements de production d'énergie renouvelable). Le calcul de ce taux se réalise globalement sur l'unité foncière et non toiture terrasse par toiture terrasse.

b) Dans le cas des toitures à pans, les pentes de toiture sont comprises entre 30 et 45 degrés.

c) Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Non réglementé

11.3. Façades

a) L'unité d'aspect de la construction est recherchée par un traitement harmonieux de toutes ses façades (matériaux et colorations, entourages des baies ou chaînages d'angle identiques et traités en harmonie avec l'enduit ou le matériau de façade, etc…).

b) Les matériaux utilisés pour réaliser une extension ou un aménagement touchant à l'extérieur d'une construction existante doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de ladite construction.

c) Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.

d) Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

11.4. Les clôtures

a) Les clôtures sur les espaces publics et les voies privées, (y compris les voies piétonnes),

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 mètres de hauteur, à partir du terrain naturel,

Elles doivent être constituées :

- soit d'un mur de soubassement surmonté d'un dispositif ajouré,
- soit d'un grillage ou d'un dispositif ajouré doublé d'une haie composée d'au moins deux essences locales, *(les essences locales à privilégier sont précisées dans le cahier des recommandations de développement durable),*
- soit d'un mur plein enduit.

Les dispositifs visant à constituer un pare-vue constitués de canisses, brandes, panneaux de bois, tôle ondulée, rouleau de plastique…sont interdits.

b) Les clôtures en limite séparative

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres de hauteur.

c) Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

La hauteur et la composition des clôtures liées aux constructions à destination d'équipements collectifs de superstructures peuvent être différentes en fonction de la nature de l'équipement et des impératifs de sécurité inhérents à leur bon fonctionnement.

11.5. Les éléments techniques

11.5.1. Enseignes

Seules les enseignes indiquant la raison sociale de l'établissement implanté sur le terrain et la nature de son activité sont autorisées. Elles doivent s'intégrer à l'architecture des bâtiments ou aux clôtures qui les supportent. L'éclairage indirect doit être privilégié.

11.5.2. Antennes paraboliques et citernes

a) Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés et ne pas être visibles depuis la voirie ouverte à la circulation publique.

b) Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout non situées dans des bâtiments, ainsi que les installations similaires doivent être enterrées.

11.5.3. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables (solaires, éoliens, etc)

Les éléments des dispositifs concourant à la production d'énergies renouvelables sont autorisés à condition :

- qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse à la construction,
- ou qu'ils soient conçus comme un élément d'architecture faisant partie intégrante de la façade.

11.5.4. Les éléments de climatiseurs et de pompes à chaleur

Les éléments de climatiseurs, de pompes à chaleur, ainsi que les parcours des câbles, visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :

- soit en étant placés sur la façade non visible depuis l'espace public,

- soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

11.5.5. Les édicules techniques en toiture

Les édicules techniques en toiture, tels que édicules d'accès, cheminées, locaux techniques des ascenseurs, dispositif de sécurité, dispositif d'aération, pylônes, antennes, supports de lignes électriques et d'antennes, doivent être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT

12.1. Dispositions générales

a) Stationnement vélo : il sera prévu au moins 1 place de stationnement vélo pour 50 places de véhicules particuliers en stationnement sur l'espace public.

b) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

b) Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.

c) Les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables :

- pour les nouvelles constructions principales,
- pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (chambre d'étudiants, logements supplémentaires,…)
- pour les changements de destination des constructions existantes : il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination.

d) En cas de division foncière :

Les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article ;

Le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

12.2. Normes de stationnement applicables par type de constructions

12.2.1. Constructions destinées à l'habitation

a) **Pour les constructions destinées à l'habitation**, il est exigé, au minimum **1 place par tranche entamée de 50 m²** de surface de plancher dans la limite de 2 places de stationnement par logement, et pour tout projet de 5 logements ou plus, il sera exigé, en sus de la norme précédente, une place par tranche entamée de 5 logements. Chaque logement devra présenter au minimum une place couverte.

b) Conformément aux articles L. 151-34 et 151-35 du code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du PLU, être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement lors de la construction, la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.

12.2.2. Constructions destinées aux bureaux :

Pour les constructions destinées aux commerces, et à l'artisanat, il est exigé 1 place de stationnement par tranche entamée de 55 m² de surface de plancher.

12.2.3. Constructions destinées aux commerces et à l'artisanat :

Pour les constructions destinées aux commerces, et à l'artisanat, il est exigé, au minimum, 2 places de stationnement par tranche entamée de 100 m^2 de surface de plancher

12.2.4 Constructions destinées à l'hébergement hôtelier

Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, il est exigé, au minimum,

1 place de stationnement par chambre d'hôtel.

et 1 place pour car par tranche entamée de 100 chambres.

12.2.5 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de la construction et de la présence de places de stationnement publiques dans les alentours.

12.2.6 Livraison et visiteurs

Les aires de stationnement, d'évolution, de chargement et de déchargement doivent être situées à l'intérieur du terrain et être dimensionnées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

12.2.7 Stationnement des vélos et poussettes

a) Pour les constructions à destination d'habitat : Il est exigé, au minimum, que soit affecté au stationnement des vélos et poussettes, un local clos et couvert d'une superficie correspondant à 2% de la surface de plancher créée.

b) Pour les constructions à destination d'activités, commerces supérieurs à 500 m² de surface de plancher : il est exigé une surface réservée et aménagée égale à 1 place pour 10 employés. Les places de stationnement pour les visiteurs doivent être adaptées aux besoins de l'établissement et à la fréquentation des usagers.

c) Pour les constructions à destination de bureaux : il est exigé une surface réservée et aménagée égale à 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

d) Pour les établissements scolaires : il est exigée une surface réservée et aménagée égale à

- Ecoles primaires : une place pour 8 à 12 élèves
- Collèges et lycées : une place pour 3 à 5 élèves

12.3. Impossibilité de réaliser les places de stationnements

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, conformément à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme :

- soit de l'acquisition des surfaces de stationnement qui lui font défaut, dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'obtention d'une concession à long terme pour les surfaces de stationnement qui lui font défaut, dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Espaces libres et plantations

a) 20 % de la superficie des terrains comportant des constructions destinées à l'habitation doit être traité en espaces verts et réparti de la façon suivante :

- 60% minimum en espace de pleine terre
- 40% en pleine terre ou en espaces végétalisés complémentaires sur dalle (voir définition en annexe). Les toits-terrasses végétalisés, ne sont pas comptabilisés pour le calcul du taux d'espaces verts à l'exception des opérations mixtes comptant du logement et du commerce»

b) La plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire, en pleine terre, pour 100 m^2 de terrain libre de toute construction, y compris les aires de stationnement.

13.2. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Non réglementé

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE UC 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles à destination d'habitat adoptent une conception vertueuse qui favorise les performances énergétiques supérieures à celles requises par la règlementation en vigueur.

ARTICLE UC 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

a) Toute construction ou installation nouvelle doit prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.

b) Le raccordement aux réseaux de télécommunications doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

c) Dans le cas où la commune viendrait à disposer de nouveaux réseaux de distribution, le raccordement à ces réseaux est imposé aux bâtiments neufs.

REGLEMENT DE LA ZONE UD

Extrait du rapport de présentation :

« La zone UD *est une zone urbaine mixte à dominante résidentielle relativement dense qui s'est développée progressivement sur le coteau et sur le plateau.*

Elle comporte un secteur UDa, sur lequel est prévue une Orientation d'Aménagement et de Programmation au titre des articles L. 151-6 et L. 151-7 du Code de l'urbanisme (« Retentis », OAP n°2). Les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec les dispositions de l'OAP ».

Les termes et expressions soulignés sont définis dans le **lexique** qui figure en annexe du présent règlement.

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations suivantes sont interdites :

Les constructions à destination agricole

Les constructions à destination industrielle

Les constructions à destination d'entrepôts

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation sauf celles autorisées à l'article UD 2.

L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes

Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs

Les terrains affectés au stationnement des caravanes isolées

L'ouverture et l'exploitation des carrières

Les dépôts à l'air libre de toute nature et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion, épaves de véhicules, ferraille.

ARTICLE UD 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

a) La création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :

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

b) Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
- ou à des aménagements paysagers,
- ou à des aménagements hydrauliques (bassin de rétention, drainage, …),
- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
- ou à la sécurité des biens ou des personnes,
- ou qu'elle contribue à la mise en valeur d'un vestige archéologique.

ARTICLE UD 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

a) Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

b) Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la protection civile.

c) La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Les accès doivent être le plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

d) Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. "

e) Les accès à créer doivent présenter une largeur minimale de 3,5 mètres.

3.2. Voirie

a) Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique, satisfaisant aux exigences de sécurité, et de protection civile.

b) Les voies de circulation publiques ou privées, en impasse, à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

c) Les voies à créer devront présenter une largeur minimale de 3,5 mètres. Cette largeur est portée à 6 mètres minimum pour tout projet comportant trois logements et plus.

ARTICLE UD 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

a) Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement doit respecter les caractéristiques du réseau public.

b) L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.

c) En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place conformément à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés, aux frais des bénéficiaires, sur le réseau collectif lorsque celui-ci est réalisé ou renforcé.

d) Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

4.2.2. Eaux pluviales

4.2.2.1. Aspect quantitatif

a) Dans l'ensemble de la zone UD, à l'exception des secteurs à fortes contraintes hydrauliques et des secteurs à risques de mouvement de terrain liés au gypse et aux carrières abandonnées, identifiés au plan de zonage d'assainissement pluvial

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (par infiltration et/ou stockage-restitution). Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales doivent être mises en œuvre prioritairement quelle que soit la taille du projet.

Toute imperméabilisation supplémentaire est envisageable sous réserve d'associer au projet de réalisation une étude spécifique ; celle-ci permettra de définir les aménagements permettant de maitriser et de traiter en tant que de besoin les eaux pluviales et de ruissellement : le débit de fuite maximum autorisé sur le terrain à aménager est déterminé sur la base des capacités hydrauliques du réseau exécutoire (le débit résiduel disponible est réparti entre les secteurs à aménager au prorata de leurs surfaces).

En cas d'absence de notice préalable justificative, tout rejet des eaux pluviales au réseau de collecte est régulé à 2l./s./ha (bases de calcul : surface totale urbanisable – minimum de 5l./s. pour tenir compte de la faisabilité technique des régulations – respect de la régulation indiquée pour les pluies d'occurrence décennale, voire supérieure si la protection des personnes et des biens l'impose).

b) Dans les seuls secteurs à fortes contraintes hydrauliques, identifiés au plan de zonage d'assainissement pluvial

Les eaux pluviales doivent obligatoirement être gérées à la parcelle quelle que soit la taille du projet sauf pour les installations classées qui sont soumises aux prescriptions de l'autorité compétente.

c) Dans les seuls secteurs à risques de mouvement de terrain liés au gypse et aux carrières abandonnées, identifiés au plan de zonage d'assainissement pluvial

L'infiltration des eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées est proscrite.

4.2.2.2. Aspect qualitatif

Dans l'ensemble de la zone UD,

Les eaux de ruissellement provenant de la voirie, des zones d'activités, d'axes majeurs de circulation, de parcs de stationnement dont la superficie dépasse 1 000 m2 devront subir un prétraitement (débourbage et déshuilage) avant rejet aux milieux récepteurs (base de calcul : 20% du débit de pointe décennal). L'ouvrage de prétraitement est mis en place préférentiellement en aval du dispositif de régulation et équipé d'un by-pass pour évacuer les pluies d'une occurrence supérieure.

Dans le cas d'un parking ou d'une voirie isolée, les eaux de ruissellement peuvent être infiltrées après prétraitement (débourbage – déshuilage) adapté à la sensibilité et la vulnérabilité des eaux souterraines.

4.2.3. Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

4.3. Déchets

Pour toute construction principale nouvelle, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de déchets ménagers.

ARTICLE UD 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Définition

a) Le terme ***alignement*** désigne :

La limite du domaine public et de la propriété riveraine.

b) Le terme « ***limite qui s'y substitue*** » désigne :

La limite, située sur la propriété, de l'emprise d'un emplacement réservé.

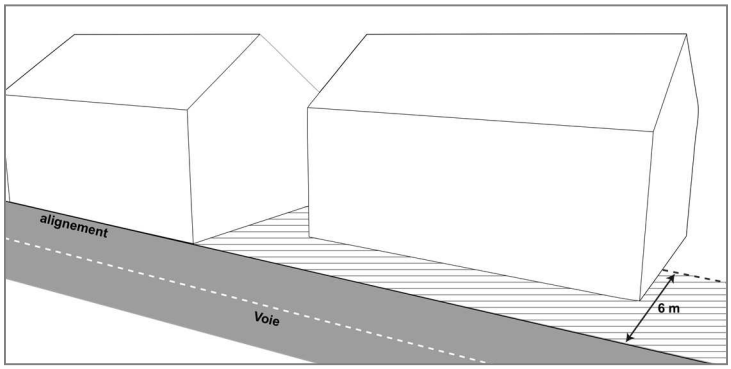
La limite entre l'emprise d'une voie privée, ouverte à la circulation publique motorisée et la propriété riveraine.

Rappel : Les saillies et débords sur l'espace public doivent être conformes à la réglementation de voirie en vigueur.

6.2. Dispositions générales

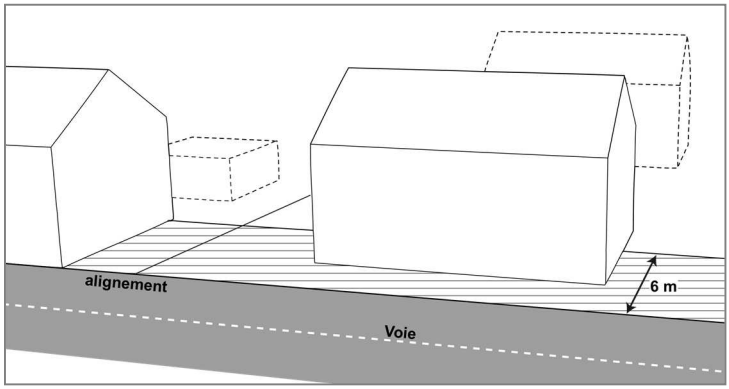
a) Le nu de la façade des constructions doit être implanté :

- **à l'alignement** ou à la limite qui s'y substitue.
- ou avec un **retrait maximum de 6 mètres de l'alignement** ou de la limite qui s'y substitue.



b) Une implantation du nu de la façade des constructions **en retrait de plus de 6 mètres de l'alignement** ou de la limite qui s'y substitue est admise :

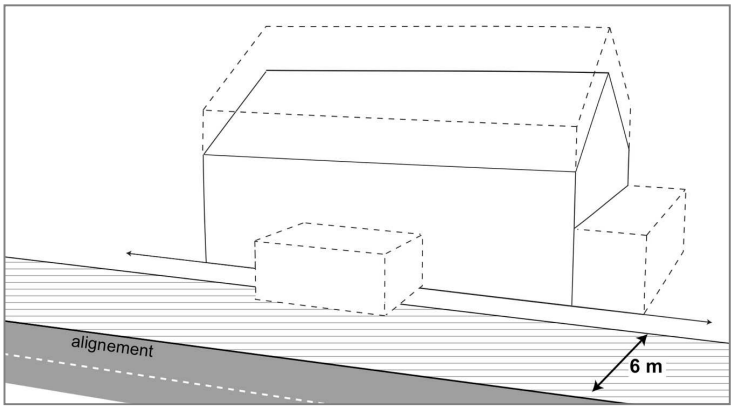
- pour les extensions et surélévation des constructions existantes,
- pour les constructions nouvelles, dont le nu d'une partie de la façade est implanté à l'alignement ou avec un retrait maximum de 6 mètres de l'alignement, ou de la limite qui s'y substitue.



6.3. Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

Dans le cas de la construction d'extensions et de surélévations de constructions existantes non conformes aux dispositions du présent PLU, les constructions à édifier doivent être implantées :

- conformément aux dispositions de l'article UD 6.2.
- ou, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante, avec un retrait par rapport à l'alignement au moins égal à celui de la construction existante.



6.2.3. Cas des travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, des distances de retrait **supérieures** à celles prescrites par les dispositions de l'article UD 6.2 peuvent être admises**.**

6.3. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions, ou parties de constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés :

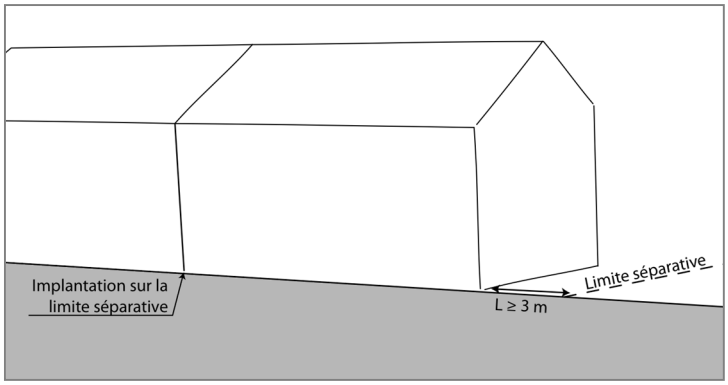
- **à l'alignement** ou à la limite qui s'y substitue,
- ou avec un **retrait d'1 mètre minimum** de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

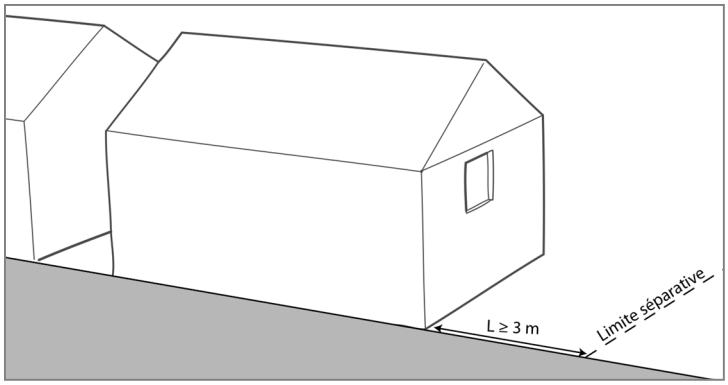
7.1. Dispositions générales

a) Les constructions, ne comportant pas de vues doivent être implantées :

- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- ou en retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives.



b) Les constructions, comportant des vues doivent être implantées en retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives.



7.2 Cas des piscines

Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés avec un retrait minimum de 2 mètres des limites séparatives.

7.3. Cas des annexes d'une emprise au sol inférieure à 15 m²

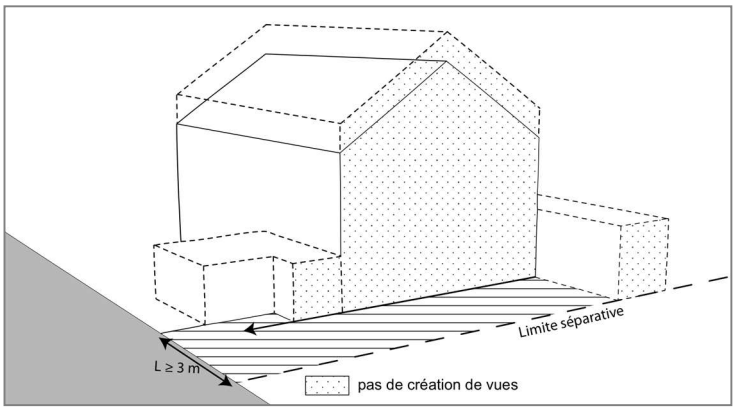
Les annexes d'une emprise au sol inférieure à 15 m² doivent être implantées :

- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- ou en retrait de 0,50 mètre minimum des limites séparatives.

7.4. Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

Dans le cas de la construction d'extensions et de surélévations de constructions existantes non conformes aux dispositions du présent PLU, les constructions à édifier doivent être implantées :

- conformément aux dispositions des articles UD 7.1
- ou avec un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à celui de la construction existante, dès lors que les façades non conformes aux dispositions de l'article UD 7.1. ne comporte pas de création de vues.



7.1.5. Cas des travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, des distances inférieures à celles prescrites par les dispositions de l'article UD 7.1 peuvent être admises.

7.2. Constructions et installations nouvelles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions, ou parties de constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés :

- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- ou avec un retrait d'au moins **1 mètre** de la limite séparative.

ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Définition du mode de calcul des hauteurs

a) La hauteur se mesure en tout point :

à partir du terrain naturel,

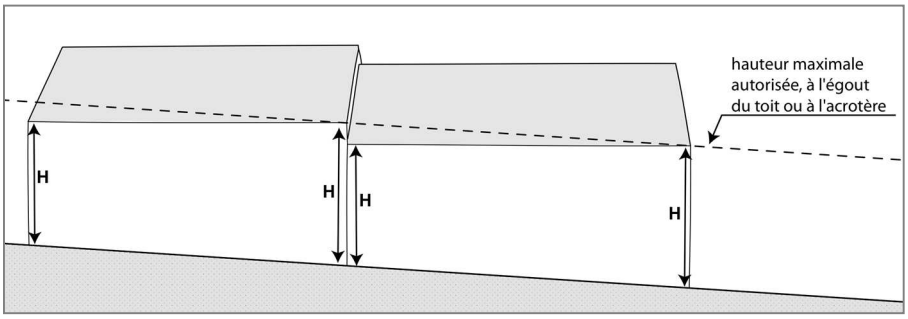
jusqu' :

- à l'égout du toit pour les toitures en pente,
- au brisis pour les toitures à la Mansart,
- à l'acrotère pour les toitures terrasses, et, le cas échéant, elle se mesure jusqu'aux garde-corps et dispositifs de pare vues compris.

b) Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées, à condition qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse à la construction, les éléments suivants :

les édicules techniques : édicules d'accès, cheminées, locaux techniques des ascenseurs et éléments techniques liés à la production d'énergie renouvelable, dispositif de sécurité, dispositif d'aération et de climatisation, pylônes, antennes, supports de lignes électriques et d'antennes.

c) Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est calculée en tout point de l'égout du toit, du brisis ou de l'acrotère par rapport au terrain naturel.



10.2. Dispositions générales

Dans l'ensemble de la zone UD à l'exception du secteur UDa, la hauteur des constructions ne peut excéder **8 mètres.**

Dans le secteur UDa, la hauteur des constructions ne peut excéder **12 mètres.**

10.3. Constructions existantes ne respectant pas les règles définies par le présent article

a) Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les règles définies à l'article UD.10.2.

b) Les constructions existantes ne respectant pas les règles définies à articles UD.10.2. peuvent faire l'objet d'extensions d'une hauteur inférieure ou égale à celle de la construction existante.

10.4. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions, ou parties de constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. Dispositions générales

a) Les constructions doivent, par leur type ou leur conception, respecter la topographie.

b) Les dispositions des articles UD 11.2. et UD 11.3. peuvent ne pas être imposées dans le cas d'un projet de qualité architecturale ou innovant, particulièrement bien intégré dans son environnement.

c) Les bâtiments annexes aux constructions à destination d'habitation ; les vérandas, abris, auvents, contigus aux bâtiments d'habitation peuvent être traités différemment du bâtiment principal, et présenter des caractéristiques différentes de celles définies aux articles UD 11.2. à UD 11.3. dès lors que leur forme, matériaux et couleurs choisis ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des constructions avoisinantes.

11.2. Toitures

11.1.2. Toitures

a) Les toitures terrasses sont autorisées, à condition :

- que 60% minimum de leur surface soient végétalisés,
- et/ou d'être support de dispositifs de production d'énergie renouvelable ».

La présente disposition ne concerne que les toitures terrasses inaccessibles ou support d'équipements techniques (hors équipements de production d'énergie renouvelable). Le calcul de ce taux se réalise globalement sur l'unité foncière et non toiture terrasse par toiture terrasse.

b) Dans le cas des toitures à pans, les pentes de toiture sont comprises entre 30 et 45 degrés.

c) Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Non réglementé

11.3. Façades

a) L'unité d'aspect de la construction est recherchée par un traitement harmonieux de toutes ses façades (matériaux et colorations, entourages des baies ou chaînages d'angle identiques et traités en harmonie avec l'enduit ou le matériau de façade, etc…).

b) Les matériaux utilisés pour réaliser une extension ou un aménagement touchant à l'extérieur d'une construction existante doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de ladite construction.

c) Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.

d) Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

11.4. Les clôtures

a) Les clôtures sur les espaces publics et les voies privées, (y compris les voies piétonnes),

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 mètres de hauteur, à partir du terrain naturel,

Elles doivent être constituées :

- soit d'un mur de soubassement surmonté d'un grillage ou d'un dispositif ajouré,
- soit d'un grillage ou d'un dispositif ajouré doublé d'une haie composée d'au moins deux essences locales, *(les essences locales à privilégier sont précisées dans le cahier des recommandations de développement durable annexé au PLU),*
- soit d'un mur plein enduit.

Les dispositifs visant à constituer un pare-vue constitués de canisses, brandes, panneaux de bois, tôle ondulée, rouleau de plastique…sont interdits.

b) Les clôtures en limite séparative

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres de hauteur.

c) Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

La hauteur et la composition des clôtures liées aux constructions à destination d'équipements collectifs de superstructures peuvent être différentes en fonction de la nature de l'équipement et des impératifs de sécurité inhérents à leur bon fonctionnement.

11.5. Les éléments techniques

11.5.1. Enseignes

Seules les enseignes indiquant la raison sociale de l'établissement implanté sur le terrain et la nature de son activité sont autorisées. Elles doivent s'intégrer à l'architecture des bâtiments ou aux clôtures qui les supportent. L'éclairage indirect doit être privilégié.

11.5.2. Antennes paraboliques et citernes

a) Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés et ne pas être visibles depuis la voirie ouverte à la circulation publique.

b) Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout non situées dans des bâtiments, ainsi que les installations similaires doivent être enterrées.

11.5.3. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables (solaires, éoliens, etc)

Les éléments des dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont autorisés à condition :

- qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse à la construction,
- ou qu'ils soient conçus comme un élément d'architecture faisant partie intégrante de la façade.

11.5.4. Les éléments de climatiseurs et de pompes à chaleur

Les éléments de climatiseurs, de pompes à chaleur, ainsi que les parcours des câbles, visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :

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

ARTICLE UD 12 – STATIONNEMENT

12.1. Dispositions générales

a) Stationnement vélo : il sera prévu au moins 1 place de stationnement vélo pour 50 places de véhicules particuliers en stationnement sur l'espace public.

b) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

b) Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces surface de plancher et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.

c) Les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables :

- pour les nouvelles constructions principales,
- pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (chambre d'étudiants, logements supplémentaires,…)
- pour les changements de destination des constructions existantes : il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination.

d) En cas de division foncière :

Les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article ;

Le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

12.2. Normes de stationnement applicables par type de constructions

12.2.1. Constructions destinées à l'habitation

a) **Pour les constructions destinées à l'habitation**, il est exigé, au minimum 1 place par tranche entamée de 50 m^2 de surface de plancher, avec un minimum d'1 place de stationnement couverte par logement, dans la limite de 2 places de stationnement par logement.

b) Pour les constructions destinées aux publics spécifiques de type foyers, résidences pour personnes âgées, résidences pour étudiants, il est exigé au minimum **1 place de stationnement pour 3 lits**

c) Conformément aux articles L. 151-34 et 151-35 du code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du PLU, être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement lors de la construction, la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.

d) Pour toute opération aboutissant à la création de trois logements et plus, il est exigé, au minimum 1 place visiteur, aisément accessible depuis l'espace public, pour trois logements.

12.2.2. Constructions destinées aux bureaux :

Pour les constructions destinées aux bureaux, il est exigé, 1 place de stationnement par tranche entamée de 55 m² de surface de plancher

12.2.3 Constructions destinées aux commerces et à l'artisanat :

Pour les constructions destinées aux commerces et à l'artisanat, il est exigé, au minimum, 3 places de stationnement par tranche entamée de 100 m^2 de surface de plancher.

12.2.4. Constructions destinées à l'hébergement hôtelier

Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, il est exigé, au minimum,

1 place de stationnement par chambre d'hôtel.

et 1 place pour car par tranche entamée de 100 chambres.

12.2.5. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de la construction et de la présence de places de stationnement publiques alentours.

12.2.6. Livraison et visiteurs

Les aires de stationnement, d'évolution, de chargement et de déchargement doivent être situées à l'intérieur du terrain et être dimensionnées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

12.2.7. Stationnement des vélos et poussettes

a) Pour les constructions à destination d'habitat : Il est exigé, au minimum, que soit affecté au stationnement des vélos et poussettes, un local clos et couvert d'une superficie correspondant à 2% de la surface de plancher créée.

b) Pour les constructions à destination d'activités, commerces supérieurs à 500 m² de surface de plancher: il est exigé une surface réservée et aménagée égale à 1 place pour 10 employés. Les places de stationnement pour les visiteurs doivent être adaptées aux besoins de l'établissement et à la fréquentation des usagers.

c) Pour les constructions à destination de bureaux : il est exigé une surface réservée et aménagée égale à 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

d) Pour les établissements scolaires : il est exigée une surface réservée et aménagée égale à

- Ecoles primaires : une place pour 8 à 12 élèves
- Collèges et lycées : une place pour 3 à 5 élèves

12.3. Impossibilité de réaliser les places de stationnements

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, conformément à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme :

- soit de l'acquisition des surfaces de stationnement qui lui font défaut, dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'obtention d'une concession à long terme pour les surfaces de stationnement qui lui font défaut, dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Dispositions générales

13.1.1. Espaces libres et plantations

La plantation d'un arbre de haute tige ou d'arbuste est obligatoire pour 100 m^2 de terrain libre de toute construction, y compris les aires de stationnement

13.1.2. Espaces verts et espaces végétalisés

13.1.2.1. Dispositions générales

Les terrains doivent comprendre, au minimum, 35% d'espaces verts, répartis de la façon suivante :

les espaces verts de pleine terre doivent représenter **20 %** minimum de la surface du terrain,

et les espaces végétalisés complémentaires, qui peuvent être réalisés selon les modalités définies à l'article UD 13.1.2.2, doivent représenter **15 %** de la surface du terrain.

- Les espaces végétalisés complémentaires ne peuvent en aucun cas être comptabilisés au titre des espaces verts de pleine terre.

13.1.2.2. Modalités de prise en compte des espaces végétalisés complémentaires selon leur mode de réalisation

Les espaces végétalisés complémentaires sont comptabilisés au titre des obligations fixées par l'article UD 13.1.2.1. par application d'un cœfficient pondérateur, selon les modalités suivantes :

Espaces verts de pleine terre : ***cœfficient : 1***

Espaces verts sur dalle, toitures terrasses végétalisées : ***cœfficient : 0,7***

13.2. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Non réglementé

ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE UD 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles à destination d'habitat adoptent une conception vertueuse qui favorise les performances énergétiques supérieures à celles requises par la règlementation en vigueur.

ARTICLE UD 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

a) Toute construction ou installation nouvelle doit prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.

b) Le raccordement aux réseaux de télécommunications doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

c) Dans le cas où la commune viendrait à disposer de nouveaux réseaux de distribution, le raccordement à ces réseaux est imposé aux bâtiments neufs.

REGLEMENT DE LA ZONE UE

Extrait du rapport de présentation :

***« La zone UE** est une zone urbaine à vocation d'équipements publics ou privés d'intérêt collectif ou de services publics et aux constructions nécessaires à leur fonctionnement. Ces équipements sont de différentes natures : sportive, scolaire, administrative… »*

Les termes et expressions soulignés sont définis dans le **lexique** qui figure en annexe du présent règlement.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations suivantes sont interdites :

Les constructions à destination agricole

Les constructions à destination industrielle

Les constructions à destination de commerces et d'artisanat,

Les constructions à destination d'habitation et de bureaux, à l'exception de celles admises à l'article UE 2.

Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs

L'ouverture et l'exploitation des carrières

Les dépôts à l'air libre de toute nature et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion, épaves de véhicules, ferraille.

ARTICLE UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

a) Les constructions à destination d'habitation, de bureaux et d'entrepôts, à condition :

- qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des constructions, installations et aménagements autorisés sur la zone,
- ou qu'elles soient directement liées à la nature des constructions, installations et aménagements autorisés sur la zone.

b) Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
- aux ouvrages électriques,
- ou à des aménagements paysagers,
- ou à des aménagements hydrauliques (bassin de rétention, drainage, …),
- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
- ou à la sécurité des biens ou des personnes,
- ou qu'elle contribue à la mise en valeur d'un vestige archéologique.

ARTICLE UE 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

a) Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

b) Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la protection civile.

c) La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Les accès doivent être le plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

d) Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. "

3.2. Voirie

a) Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique, satisfaisant aux exigences de sécurité, et de protection civile.

b) Les voies de circulation publiques ou privées, en impasse, à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UE 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

a) Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement doit respecter les caractéristiques du réseau public.

b) L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.

c) En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place conformément à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés, aux frais des bénéficiaires, sur le réseau collectif lorsque celui-ci est réalisé ou renforcé.

d) Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

4.2.2. Eaux pluviales

4.2.2.1. Aspect quantitatif

a) Dans l'ensemble de la zone UE, à l'exception des secteurs à fortes contraintes hydrauliques, des secteurs classés au PPRI de l'Oise et des secteurs à risques de mouvement de terrain liés au gypse et aux carrières abandonnées, identifiés au plan de zonage d'assainissement pluvial

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (par infiltration et/ou stockage-restitution). Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales doivent être mises en œuvre prioritairement quelque soit la taille du projet.

Toute imperméabilisation supplémentaire est envisageable sous réserve d'associer au projet de réalisation une étude spécifique ; celle-ci permettra de définir les aménagements permettant de maitriser et de traiter en tant que de besoin les eaux pluviales et de ruissellement : le débit de fuite maximum autorisé sur le terrain à aménager est déterminé sur la base des capacités hydrauliques du réseau exécutoire (le débit résiduel disponible est réparti entre les secteurs à aménager au prorata de leurs surfaces).

En cas d'absence de notice préalable justificative, tout rejet des eaux pluviales au réseau de collecte est régulé à 2l./s./ha (bases de calcul : surface totale urbanisable – minimum de 5l./s. pour tenir compte de la faisabilité technique des régulations – respect de la régulation indiquée pour les pluies d'occurrence décennale, voire supérieure si la protection des personnes et des biens l'impose).

b) Dans les seuls secteurs à fortes contraintes hydrauliques, identifiés au plan de zonage d'assainissement pluvial

Les eaux pluviales doivent obligatoirement être gérées à la parcelle quelle que soit la taille du projet sauf pour les installations classées qui sont soumises aux prescriptions de l'autorité compétente.

c) Dans les seuls secteurs classés au PPRI de l'Oise, identifiés au plan de zonage d'assainissement pluvial

L'évacuation des eaux pluviales au réseau, s'il existe, ou directement dans l'Oise est impérative. Chaque branchement doit être équipé d'un clapet anti-retour. Les eaux sont régulées selon la capacité résiduelle des collecteurs et des besoins futurs.

d) Dans les seuls secteurs à risques de mouvement de terrain liés au gypse et aux carrières abandonnées, identifiés au plan de zonage d'assainissement pluvial

L'infiltration des eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées est proscrite.

4.2.2.2. Aspect qualitatif

Dans l'ensemble de la zone UE,

Les eaux de ruissellement provenant de la voirie, des zones d'activités, d'axes majeurs de circulation, de parcs de stationnement dont la superficie dépasse 1 000 m^2 devront subir un prétraitement (débourbage et déshuilage) avant rejet aux milieux récepteurs (base de calcul : 20% du débit de pointe décennal). L'ouvrage de prétraitement est mis en place préférentiellement en aval du dispositif de régulation et équipé d'un by-pass pour évacuer les pluies d'une occurrence supérieure.

Dans le cas d'un parking ou d'une voirie isolée, les eaux de ruissellement peuvent être infiltrées après prétraitement (débourbage – déshuilage) adapté à la sensibilité et la vulnérabilité des eaux souterraines.

4.2.3. Desserte électrique et gaz,

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

4.3. Déchets

Pour toute construction principale nouvelle, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de déchets ménagers.

ARTICLE UE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Définition

a) Le terme ***alignement*** désigne :

La limite du domaine public et de la propriété riveraine.

b) Le terme « ***limite qui s'y substitue*** » désigne :

La limite, située sur la propriété, de l'emprise d'un emplacement réservé.

La limite entre l'emprise d'une voie privée, ouverte à la circulation publique motorisée et la propriété riveraine.

Rappel : Les saillies et débords sur l'espace public doivent être conformes à la réglementation de voirie en vigueur.

6.2. Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées :

- **à l'alignement** ou à la limite qui s'y substitue.
- ou avec un **retrait d'1 mètre minimum** de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

6.3. Cas des travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, des distances de retrait **inférieures** à celles prescrites par les dispositions de l'article UE 6.2. peuvent être admises**.**

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées :

- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- ou avec un retrait d'au moins **1 mètre** de la limite séparative.

7.2. Cas des travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, des distances inférieures à celles prescrites par les dispositions de l'article UE 7.1 peuvent être admises.

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Définition du mode de calcul des hauteurs

a) La hauteur se mesure en tout point :

à partir du terrain naturel,

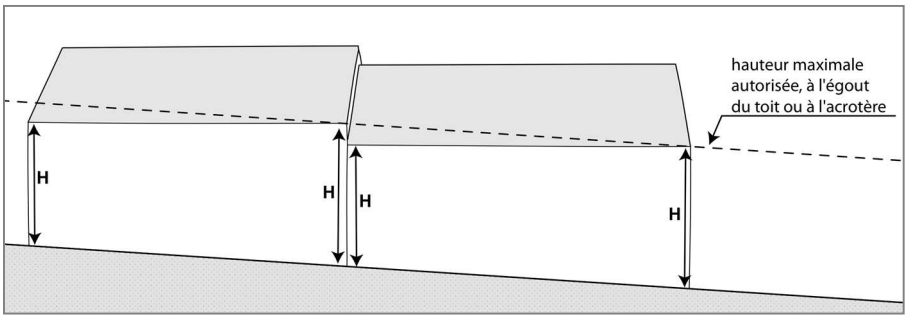
jusqu' :

- à l'égout du toit pour les toitures en pente,
- au brisis pour les toitures à la Mansart,
- à l'acrotère pour les toitures terrasses, et, le cas échéant, elle se mesure jusqu'aux garde-corps et dispositifs de pare vues compris.

b) Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées, à condition qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse à la construction, les éléments suivants :

les édicules techniques : édicules d'accès, cheminées, locaux techniques des ascenseurs et éléments techniques liés à la production d'énergie renouvelable, dispositif de sécurité, dispositif d'aération et de climatisation, pylônes, antennes, supports de lignes électriques et d'antennes.

c) Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est calculée en tout point de l'égout du toit, du brisis ou de l'acrotère par rapport au terrain naturel.



10.2. Dispositions générales

La hauteur des constructions ne peut excéder **14 mètres.**

10.3. Constructions existantes ne respectant pas les règles définies par le présent article

a) Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les règles définies à l'article UE.10.2.

b) Les constructions existantes ne respectant pas les règles définies à articles UE.10.2. peuvent faire l'objet d'extensions d'une hauteur inférieure ou égale à celle de la construction existante.

10.4. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux ouvrages électriques.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. Dispositions générales

Les constructions doivent, par leur type ou leur conception, respecter la topographie.

11.2. Les éléments techniques

11.2.1. Enseignes

Seules les enseignes indiquant la raison sociale de l'établissement implanté sur le terrain et la nature de son activité sont autorisées. Elles doivent s'intégrer à l'architecture des bâtiments ou aux clôtures qui les supportent. L'éclairage indirect doit être privilégié.

11.2.2. Antennes paraboliques et citernes

a) Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés et ne pas être visibles depuis la voirie ouverte à la circulation publique.

b) Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout non situées dans des bâtiments, ainsi que les installations similaires doivent être enterrées.

11.2.3. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables non nuisantes (solaires, éoliens horizontaux, etc)

Les éléments des dispositifs concourant à la production d'énergies renouvelables sont autorisés à condition :

- qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse à la construction,
- ou qu'ils soient conçus comme un élément d'architecture faisant partie intégrante de la façade.

11.2.4. Les éléments de climatiseurs et de pompes à chaleur

Les éléments de climatiseurs, de pompes à chaleur, ainsi que les parcours des câbles, visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :

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

ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT

12.1. Dispositions générales

a) Stationnement vélo : il sera prévu au moins 1 place de stationnement vélo pour 50 places de véhicules particuliers en stationnement sur l'espace public.

b) Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.

c) Les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables :

- pour les nouvelles constructions principales,
- pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (chambre d'étudiants, logements supplémentaires,…)
- pour les changements de destination des constructions existantes : il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination.

d) En cas de division foncière :

Les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article ;

Le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

12.2. Normes de stationnement applicables par type de constructions

12.2.1. Constructions destinées à l'habitation

a) **Pour les constructions destinées à l'habitation**, il est exigé, au minimum, 1 place par **tranche entamée** de 50 m^2 de surface de plancher dans la limite de 2 places de

stationnement par logement, avec un minimum d'**1 place de stationnement couverte** par logement,

b) Pour les constructions destinées aux publics spécifiques de type foyers, résidences pour personnes âgées, résidences pour étudiants, il est exigé au minimum **1 place de stationnement pour 3 lits**

c) Conformément aux articles L. 151-34 et 151-35 du code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du PLU, être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement lors de la construction, la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.

d) Pour toute opération aboutissant à la création de trois logements et plus, il est exigé, au minimum, 1 place visiteur, aisément accessible depuis l'espace public, pour cinq logements.

12.2.2. Constructions destinée aux bureaux

Pour les constructions destinées aux bureaux, il sera exigé une place de stationnement par tranche de entamée de 55 m² de surface de plancher.

12.2.3 Constructions destinée aux commerces, et à l'artisanat

Pour les constructions destinées aux commerces et à l'artisanat, il est exigé, au minimum,

3 places de stationnement par tranche entamée de 100 m^2 de surface de plancher

12.2.4 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de la construction et de la présence de places de stationnement publiques dans les alentours.

12.2.5. Livraison et visiteurs

Les aires de stationnement, d'évolution, de chargement et de déchargement doivent être situées à l'intérieur du terrain et être dimensionnées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

12.2.6. Stationnement vélo et poussettes

a) Pour les constructions destinées à l'habitat : Il est exigé, au minimum, que soit affecté au stationnement des vélos et poussettes, un local clos et couvert d'une superficie correspondant à 2% de la surface de plancher créée.

b) Pour les constructions destinées aux activités, commerces supérieurs à 500 m² de surface de plancher : il est exigé une surface réservée et aménagée égale à 1 place pour 10 employés. Les places de stationnement pour les visiteurs doivent être adaptées aux besoins de l'établissement et à la fréquentation des usagers.

c) Pour les constructions destinées aux bureaux : il est exigé une surface réservée et aménagée égale à 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

d) Pour les établissements scolaires : il est exigée une surface réservée et aménagée égale à

- Ecoles primaires : une place pour 8 à 12 élèves
- Collèges et lycées : une place pour 3 à 5 élèves
- Universités et autres : une place pour 3 à 5 étudiants

12.3. Impossibilité de réaliser les places de stationnements

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, conformément à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme :

- soit de l'acquisition des surfaces de stationnement qui lui font défaut, dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'obtention d'une concession à long terme pour les surfaces de stationnement qui lui font défaut, dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

a) 15 % de la superficie du terrain doit être traité en espaces verts de pleine terre.

b) La plantation d'un arbre de haute tige ou d'arbuste est obligatoire pour 200 m^2 de terrain libre de toute construction, y compris les aires de stationnement

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE UE 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles à destination d'habitat adoptent une conception vertueuse qui favorise les performances énergétiques supérieures à celles requises par la règlementation en vigueur.

ARTICLE UE 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

a) Toute construction ou installation nouvelle doit prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.

b) Le raccordement aux réseaux de télécommunications doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

c) Dans le cas où la commune viendrait à disposer de nouveaux réseaux de distribution, le raccordement à ces réseaux est imposé aux bâtiments neufs.

REGLEMENT DE LA ZONE UI

Extrait du rapport de présentation :

***« La zone UI** est une zone urbaine à vocation économique, correspondant aux zones d'activités des Forbœufs et des Saules Brûlés »*

Les termes et expressions soulignés sont définis dans le **lexique** qui figure en annexe du présent règlement.

ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations suivantes sont interdites :

Les constructions à destination agricole

Les constructions à destination d'habitation, à l'exclusion de celles autorisées à l'article UI 2.1.

Les constructions à destination d'entrepôts, à l'exclusion de celles autorisées à l'article UI 2.1.

L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes

Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs

Les terrains affectés au stationnement des caravanes isolées

L'ouverture et l'exploitation des carrières

ARTICLE UI 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

a) Les constructions destinées à l'habitation à condition :

- qu'elles soient destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance, le gardiennage ou la sécurité des constructions et occupations admises sur la zone,

b) L'extension des constructions destinées à l'habitation existantes, non liées aux constructions et occupations admises sur la zone à condition :

que les travaux n'entrainent la création d'aucun logement supplémentaire,

et que la surface de plancher de ces constructions n'excède pas 180 m^2 après travaux.

c) Les entrepôts, à condition :

qu'ils soient directement liés à une construction autorisée sur la zone.

d) Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
- ou à des aménagements paysagers,
- ou à des aménagements hydrauliques (bassin de rétention, drainage, …),
- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
- ou à la sécurité des biens ou des personnes,
- ou qu'elle contribue à la mise en valeur d'un vestige archéologique.

e) Les dépôts et aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion à condition qu'ils n'accueillent pas d'épaves

ARTICLE UI 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

a) Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

b) Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la protection civile.

c) La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Les accès doivent être le plus éloigné possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

3.2. Voirie

a) Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique, satisfaisant aux exigences de sécurité, et de protection civile.

b) Les voies de circulation publiques ou privées, en impasse, à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UI 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

a) Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement doit respecter les caractéristiques du réseau public.

b) L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.

4.2.2. Eaux pluviales

4.2.2.1. Aspect quantitatif

a) Dans l'ensemble de la zone UI, à l'exception des secteurs à fortes contraintes hydrauliques, des secteurs classés au PPRI de l'Oise et des secteurs à risques de mouvement de terrain liés au gypse et aux carrières abandonnées, identifiés au plan de zonage d'assainissement pluvial

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (par infiltration et/ou stockage-restitution). Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales doivent être mises en œuvre prioritairement quelle que soit la taille du projet.

Toute imperméabilisation supplémentaire est envisageable sous réserve d'associer au projet de réalisation une étude spécifique ; celle-ci permettra de définir les aménagements permettant de maitriser et de traiter en tant que de besoin les eaux pluviales et de ruissellement : le débit de fuite maximum autorisé sur le terrain à aménager est déterminé sur la base des capacités hydrauliques du réseau exécutoire (le débit résiduel disponible est réparti entre les secteurs à aménager au prorata de leurs surfaces).

En cas d'absence de notice préalable justificative, tout rejet des eaux pluviales au réseau de collecte est régulé à 2l./s./ha (bases de calcul : surface totale urbanisable – minimum de 5l./s. pour tenir compte de la faisabilité technique des régulations – respect de la régulation indiquée pour les pluies d'occurrence décennale, voire supérieure si la protection des personnes et des biens l'impose).

b) Dans les seuls secteurs à fortes contraintes hydrauliques, identifiés au plan de zonage d'assainissement pluvial

Les eaux pluviales doivent obligatoirement être gérées à la parcelle quelle que soit la taille du projet sauf pour les installations classées qui sont soumises aux prescriptions de la DRIRE.

c) Dans les seuls secteurs classés au PPRI de l'Oise, identifiés au plan de zonage d'assainissement pluvial

L'évacuation des eaux pluviales au réseau, s'il existe, ou directement dans l'Oise est impérative. Chaque branchement doit être équipé d'un clapet anti-retour. Les eaux sont régulées selon la capacité résiduelle des collecteurs et des besoins futurs.

d) Dans les seuls secteurs à risques de mouvement de terrain liés au gypse et aux carrières abandonnées, identifiés au plan de zonage d'assainissement pluvial

L'infiltration des eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées est proscrite.

4.2.2.2. Aspect qualitatif

Dans l'ensemble de la zone UI,

Les eaux de ruissellement provenant de la voirie, des zones d'activités, d'axes majeurs de circulation, de parcs de stationnement dont la superficie dépasse 1 000 m^2 devront subir un prétraitement (débourbage et déshuilage) avant rejet aux milieux récepteurs (base de calcul : 20% du débit de pointe décennal). L'ouvrage de prétraitement est mis en place préférentiellement en aval du dispositif de régulation et équipé d'un by-pass pour évacuer les pluies d'une occurrence supérieure.

Dans le cas d'un parking ou d'une voirie isolée, les eaux de ruissellement peuvent être infiltrées après prétraitement (débourbage – déshuilage) adapté à la sensibilité et la vulnérabilité des eaux souterraines.

4.2.3. Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

4.3. Déchets

Pour toute construction principale nouvelle, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de déchets ménagers.

ARTICLE UI 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE UI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Définition

a) Le terme ***alignement*** désigne :

La limite du domaine public et de la propriété riveraine.

b) Le terme « ***limite qui s'y substitue*** » désigne :

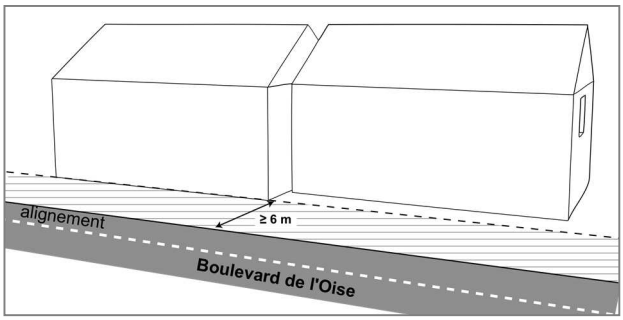
La limite, située sur la propriété, de l'emprise d'un emplacement réservé.

La limite entre l'emprise d'une voie privée, ouverte à la circulation publique motorisée et la propriété riveraine.

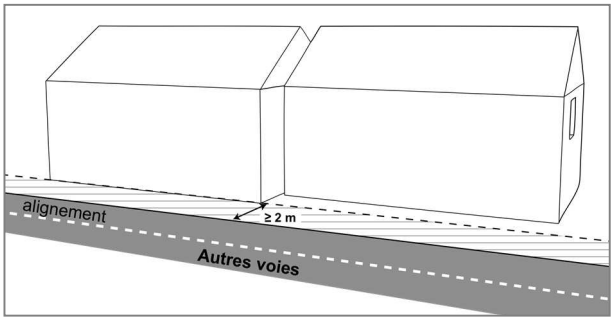
Rappel : Les saillies et débords sur l'espace public doivent être conformes à la réglementation de voirie en vigueur.

6.2 Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées : Soit avec un **retrait de 6 mètres minimum** de l'alignement du **Boulevard de l'Oise** ou de la limite qui s'y substitue,



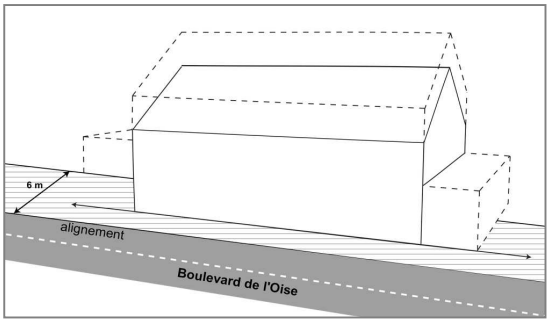
Soit avec un **retrait de 2 mètres minimum** de l'alignement **des autres voies** ou de la limite qui s'y substitue

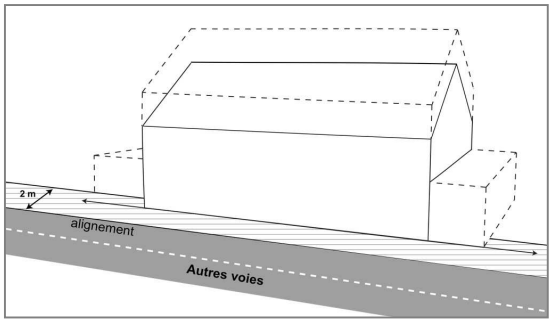


6.3 Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

Dans le cas de la construction d'extensions et de surélévations de constructions existantes non conformes aux dispositions du présent PLU, les constructions à édifier doivent être implantées :

- conformément aux dispositions de l'article UI 6.2
- ou, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante, avec un retrait par rapport à l'alignement au moins égal à celui de la construction existante.





6.4. Cas des travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, des distances de retrait **inférieures** à celles prescrites par les dispositions de l'article UI 6.2 peuvent être admises**.**

6.5 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions, ou parties de constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés :

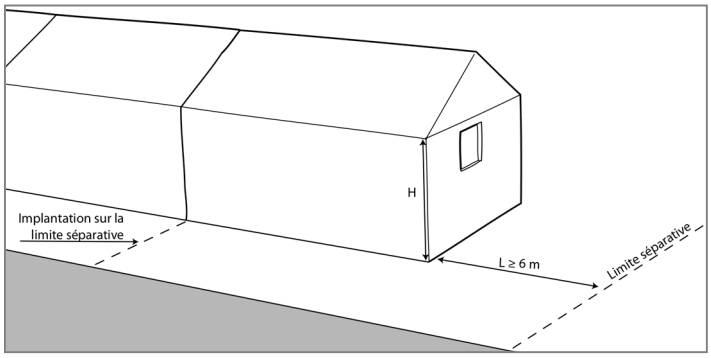
- **l'alignement** ou à la limite qui s'y substitue,
- ou avec un **retrait d'1 mètre minimum** de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

ARTICLE UI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées :

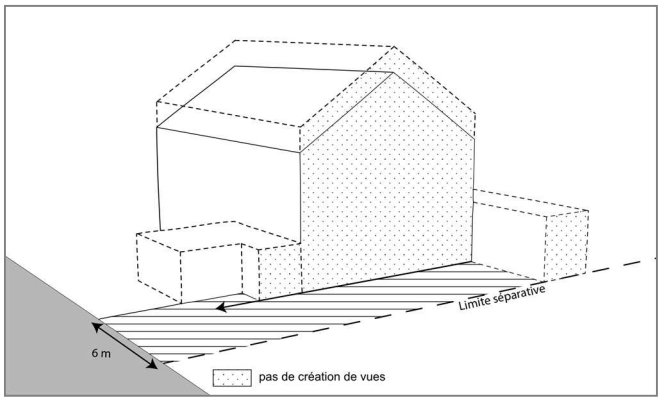
- **sur une ou plusieurs limites séparatives**, lorsque les mesures prises sont compatibles avec les règles de sécurité, notamment pour éviter la propagation des incendies (mur coupe-feu),
- ou en **retrait de 6 mètres minimum** des limites séparatives.



7.2 Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

Dans le cas de la construction d'extensions et de surélévations de constructions existantes non conformes aux dispositions du présent PLU, les constructions à édifier doivent être implantées :

- conformément aux dispositions des articles UI 7.1.1,
- ou avec un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à celui de la construction existante, dès lors que les façades non conformes aux dispositions de l'article UI 7.1.1. ne comporte pas de création de vues.



7.3 Cas des travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, des distances inférieures à celles prescrites par les dispositions de l'article UI 7.1.1 peuvent être admises.

7.4. Constructions et installations nouvelles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

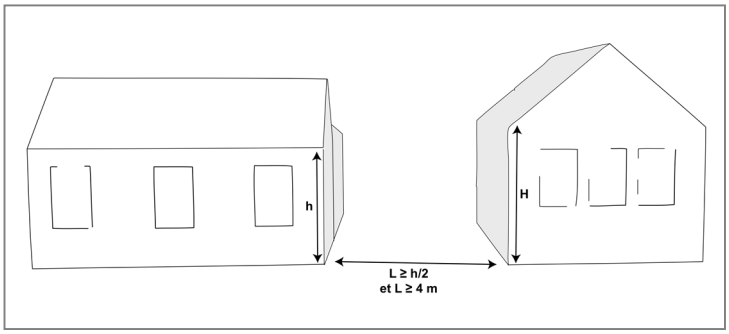
Les constructions, ou parties de constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés :

- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- ou avec un retrait d'au moins **1 mètre** de la limite séparative.

ARTICLE UI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

8.1. Dispositions générales

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la moins élevée, mesurée du terrain naturel à l'égout du toit, au brisis ou l'acrotère, avec un minimum de 4 mètres.



8.2. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Non réglementé

ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL

9.1. Dispositions générales

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **60 %** de la superficie du terrain.

9.2. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Non réglementé

ARTICLE UI 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Définition du mode de calcul des hauteurs

a) La hauteur se mesure en tout point :

à partir du terrain naturel,

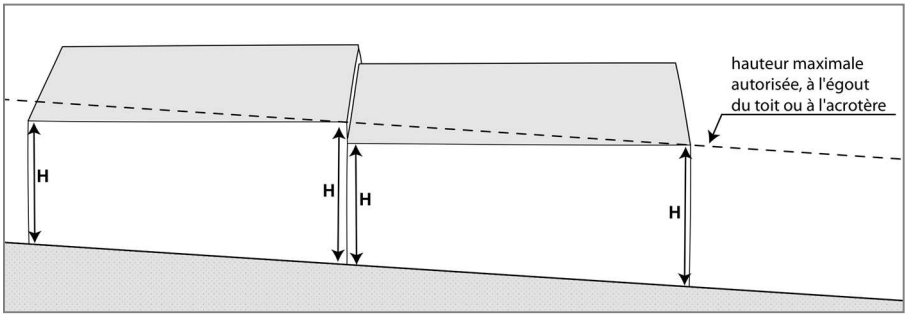
jusqu' :

- à l'égout du toit pour les toitures en pente,
- au brisis pour les toitures à la Mansart,
- à l'acrotère pour les toitures terrasses, et, le cas échéant, elle se mesure jusqu'aux garde-corps et dispositifs de pare vues compris.

b) Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées, à condition qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse à la construction, les éléments suivants :

les édicules techniques : édicules d'accès, cheminées, locaux techniques des ascenseurs et éléments techniques liés à la production d'énergie renouvelable, dispositif de sécurité, dispositif d'aération et de climatisation, pylônes, antennes, supports de lignes électriques et d'antennes.

c) Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est calculée en tout point de l'égout du toit, du brisis ou de l'acrotère par rapport au terrain naturel.



10.2. Dispositions générales

La hauteur des constructions ne peut excéder **10 mètres.**

10.3. Constructions existantes ne respectant pas les règles définies par le présent article

a) Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les règles définies à l'article UI.10.2.

b) Les constructions existantes ne respectant pas les règles définies à articles UI.10.2. peuvent faire l'objet d'extensions d'une hauteur inférieure ou égale à celle de la construction existante.

10.4. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions, ou parties de constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. Dispositions générales

Les constructions doivent, par leur type ou leur conception, respecter la topographie.

11.2. Façades

a) Les façades arrières et latérales des constructions doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

b) Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

c) Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.

d) Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

11.3. Les clôtures

Les clôtures sur les espaces publics et les voies privées, (y compris les voies piétonnes) doivent être constituées :

- soit d'un mur de soubassement surmonté d'un dispositif ajouré,
- soit d'un grillage ou d'un dispositif ajouré doublé d'une haie composée d'au moins deux essences locales, (les essences locales à privilégier sont précisées dans le cahier des recommandations de développement durable).

11.4. Les éléments techniques

11.4.1. Enseignes

Seules les enseignes indiquant la raison sociale de l'établissement implanté sur le terrain et la nature de son activité sont autorisées. Elles doivent s'intégrer à l'architecture des bâtiments ou aux clôtures qui les supportent. L'éclairage indirect doit être privilégié.

11.4.2. Antennes paraboliques et citernes

a) Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés et ne pas être visibles depuis la voirie ouverte à la circulation publique.

b) Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout non situées dans des bâtiments, ainsi que les installations similaires doivent être enterrées.

11.4.3. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables (solaires, éoliens, etc)

Les éléments des dispositifs concourant à la production d'énergies renouvelables sont autorisés à condition :

- qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse à la construction,
- ou qu'ils soient conçus comme un élément d'architecture faisant partie intégrante de la façade.

11.4.4. Les éléments de climatiseurs et de pompes à chaleur

Les éléments de climatiseurs, de pompes à chaleur, ainsi que les parcours des câbles, visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :

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

ARTICLE UI 12 – STATIONNEMENT

12.1. Dispositions générales

a) Stationnement vélo : il sera prévu au moins 1 place de stationnement vélo pour 50 places de véhicules particuliers en stationnement sur l'espace public.

b) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

b) Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.

c) Les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables :

- pour les nouvelles constructions principales,
- pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (chambre d'étudiants, logements supplémentaires…)
- pour les changements de destination des constructions existantes : il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination.

d) En cas de division foncière :

Les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article ;

Le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

12.2. Normes de stationnement applicables par type de constructions

12.2.1. Constructions destinées à l'habitation

a) Pour les constructions destinées à l'habitation, il est exigé, au minimum, **1 place par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher dans la limite de 2 places de stationnement par logement**, avec un minimum d'1 place de stationnement couverte par logement,

c) Conformément aux articles L. 151-34 et 151-35 du code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du PLU, être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement lors de la construction, la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.

12.2.2. Constructions destinées aux bureaux

Pour les constructions destinées aux bureaux, il sera exigé une place de stationnement par tranche de entamée de 55 m² de surface de plancher.

12.2.3. Constructions destinées à l'artisanat :

Pour les constructions destinées aux bureaux et à l'artisanat, il est exigé, au minimum, 3 places de stationnement par tranche entamée de 100 m^2 de surface de plancher.

12.2.4. Constructions destinées aux commerces

a) Pour les commerces dont la surface de plancher totale est inférieure à 2 000 m^2, il est exigé, au minimum,

3 places de stationnement par tranche entamée de 100 m^2 de surface de plancher,

b) Pour les commerces dont la surface de plancher totale est supérieure à 2 000 m^2, il est exigé, au minimum,

5 places de stationnement par tranche entamée de 100 m^2 de surface de plancher.

12.2.5. Constructions destinées à l'hébergement hôtelier

Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, il est exigé, au minimum,

1 place de stationnement par chambre d'hôtel.

et 1 place pour car par tranche entamée de 100 chambres.

12.2.4. Constructions destinées à l'industrie et entrepôts

Pour les constructions à l'industrie et les entrepôts, il est exigé, au minimum :

2 places de stationnement par tranche entamée de 100 m^2 de surface de plancher.

12.2.5. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de la construction et de la présence de places de stationnement publiques dans les alentours

12.2.6. Livraison et visiteurs

Les aires de stationnement, d'évolution, de chargement et de déchargement doivent être situées à l'intérieur du terrain et être dimensionnées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

12.2.7. Stationnement des vélos et poussettes

a) Pour les constructions destinées à l'habitat : Il est exigé, au minimum, que soit affecté au stationnement des vélos et poussettes, un local clos et couvert d'une superficie correspondant à 2% de la surface de plancher créée.

b) Pour les constructions destinées aux activités, commerces supérieurs à 500 m² de surface de plancher: il est exigé une surface réservée et aménagée égale à 1 place pour 10 employés. Les places de stationnement pour les visiteurs doivent être adaptées aux besoins de l'établissement et à la fréquentation des usagers.

c) Pour les constructions destinées aux bureaux : il est exigé une surface réservée et aménagée égale à 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

d) Pour les établissements scolaires : il est exigée une surface réservée et aménagée égale à

- Ecoles primaires : une place pour 8 à 12 élèves
- Collèges et lycées : une place pour 3 à 5 élèves

12.3. Impossibilité de réaliser les places de stationnements

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, conformément à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme :

- soit de l'acquisition des surfaces de stationnement qui lui font défaut, dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'obtention d'une concession à long terme pour les surfaces de stationnement qui lui font défaut, dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,

ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Espaces libres et plantations

a) 15 % de la superficie du terrain doit être traité en espaces verts plantés de pleine terre.

b) La plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire pour 100 m^2 de terrain libre de toute construction, y compris les aires de stationnement

c) Les marges de recul par rapport à l'alignement non occupées par le stationnement et les circulations doivent être traitées en espaces verts plantés.

d) Les aires de stockage et de dépôt doivent être dissimulées par des écrans végétaux.

13.2. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Non réglementé

ARTICLE UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE UI 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles à destination d'habitat adoptent une conception vertueuse qui favorise les performances énergétiques supérieures à celles requises par la règlementation en vigueur.

ARTICLE UI 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

a) Toute construction ou installation nouvelle devra prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.

b) Le raccordement aux réseaux de télécommunications doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

c) Dans le cas où la commune viendrait à disposer de nouveaux réseaux de distribution, le raccordement à ces réseaux sera imposé aux bâtiments neufs.

REGLEMENT DE LA ZONE UM

Extrait du rapport de présentation :

***« La zone UM** est une zone urbaine mixte, à dominante résidentielle, qui couvre le site des Merisiers* »

Les termes et expressions soulignés sont définis dans le **lexique** qui figure en annexe du présent règlement.

ARTICLE UM 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations suivantes sont interdites :

Les constructions à destination agricole

Les constructions à destination industrielle

Les constructions à destination d'entrepôts

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation sauf celles autorisées à l'article UM 2.

L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes

Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs

Les terrains affectés au stationnement des caravanes isolées

L'ouverture et l'exploitation des carrières

Les dépôts à l'air libre de toute nature et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion, épaves de véhicules, ferraille.

ARTICLE UM 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

a) La création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :

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

b) Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
- ou à des aménagements paysagers,
- ou à des aménagements hydrauliques (bassin de rétention, drainage, …),
- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
- ou à la sécurité des biens ou des personnes,
- ou qu'elle contribue à la mise en valeur d'un vestige archéologique.

ARTICLE UM 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

a) Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

b) Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la protection civile.

c) La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Les accès doivent être le plus éloigné possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

d) Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3.2. Voirie

a) Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique, satisfaisant aux exigences de sécurité, et de protection civile.

b) Les voies de circulation publiques ou privées, en impasse, à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UM 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

a) Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement doit respecter les caractéristiques du réseau public.

b) L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.

c) En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place conformément à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés, aux frais des bénéficiaires, sur le réseau collectif lorsque celui-ci est réalisé ou renforcé.

d) Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

4.2.2. Eaux pluviales

4.2.2.1. Aspect quantitatif

a) Dans l'ensemble de la zone UM, à l'exception des secteurs à fortes contraintes hydrauliques et des secteurs à risques de mouvement de terrain liés au gypse et aux carrières abandonnées, identifiés au plan de zonage d'assainissement pluvial

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (par infiltration et/ou stockage-restitution). Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales doivent être mises en œuvre prioritairement quelque soit la taille du projet.

Toute imperméabilisation supplémentaire est envisageable sous réserve d'associer au projet de réalisation une étude spécifique ; celle-ci permettra de définir les aménagements permettant de maitriser et de traiter en tant que de besoin les eaux pluviales et de ruissellement : le débit de fuite maximum autorisé sur le terrain à aménager est déterminé sur la base des capacités hydrauliques du réseau exécutoire (le débit résiduel disponible est réparti entre les secteurs à aménager au prorata de leurs surfaces).

En cas d'absence de notice préalable justificative, tout rejet des eaux pluviales au réseau de collecte est régulé à 2l./s./ha (bases de calcul : surface totale urbanisable – minimum de 5l./s. pour tenir compte de la faisabilité technique des régulations – respect de la régulation indiquée pour les pluies d'occurrence décennale, voire supérieure si la protection des personnes et des biens l'impose).

b) Dans les seuls secteurs à fortes contraintes hydrauliques, identifiés au plan de zonage d'assainissement pluvial

Les eaux pluviales doivent obligatoirement être gérées à la parcelle quelle que soit la taille du projet sauf pour les installations classées qui sont soumises aux prescriptions de l'autorité compétente.

c) Dans les seuls secteurs à risques de mouvement de terrain liés au gypse et aux carrières abandonnées, identifiés au plan de zonage d'assainissement pluvial

L'infiltration des eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées est proscrite.

4.2.2.2. Aspect qualitatif

Dans l'ensemble de la zone UM,

Les eaux de ruissellement provenant de la voirie, des zones d'activités, d'axes majeurs de circulation, de parcs de stationnement dont la superficie dépasse 1 000 m^2 devront subir un prétraitement (débourbage et déshuilage) avant rejet aux milieux récepteurs (base de calcul : 20% du débit de pointe décennal). L'ouvrage de prétraitement est mis en place préférentiellement en aval du dispositif de régulation et équipé d'un by-pass pour évacuer les pluies d'une occurrence supérieure.

Dans le cas d'un parking ou d'une voirie isolée, les eaux de ruissellement peuvent être infiltrées après prétraitement (débourbage – déshuilage) adapté à la sensibilité et la vulnérabilité des eaux souterraines.

4.2.3. Desserte électrique et gaz,

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

4.3. Déchets

Pour toute construction principale nouvelle, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de déchets ménagers.

ARTICLE UM 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE UM 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Définition

a) Le terme ***alignement*** désigne :

La limite du domaine public et de la propriété riveraine.

b) Le terme « ***limite qui s'y substitue*** » désigne :

La limite, située sur la propriété, de l'emprise d'un emplacement réservé.

La limite entre l'emprise d'une voie privée, ouverte à la circulation publique motorisée et la propriété riveraine.

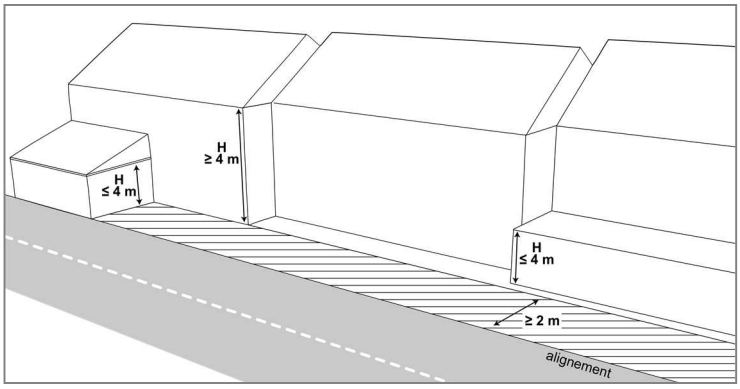
Rappel : Les saillies et débords sur l'espace public doivent être conformes à la réglementation de voirie en vigueur.

6.2. Dispositions générales

a) Le nu des façades des constructions ou parties de constructions d'une hauteur mesurée à l'égout du toit, au brisis ou à l'acrotère inférieure à 4 mètres doit être implanté :

- **à l'alignement** ou de la limite qui s'y substitue,
- **ou en retrait de 2 mètres minimum** de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

b) Les constructions ou parties de constructions d'une hauteur mesurée à l'égout du toit, au brisis ou à l'acrotère supérieure à 4 mètres doivent être implantées **en retrait de 2 mètres minimum** de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.



6.3. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions, ou parties de constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés :

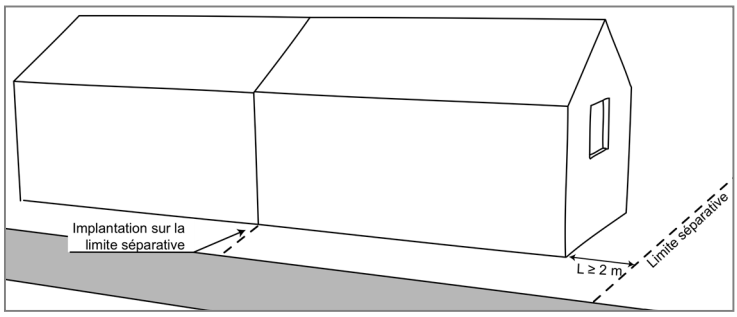
- **à l'alignement** ou à la limite qui s'y substitue,
- ou avec un **retrait d'1 mètre minimum** de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

ARTICLE UM 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Dispositions générales,

Les constructions doivent être implantées :

- **sur une ou plusieurs limites séparatives,**
- **ou en retrait de 2 mètres minimum des limites séparatives.**



7.2. Constructions et installations nouvelles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions, ou parties de constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés :

- **sur une ou plusieurs limites séparatives,**
- **ou avec un retrait d'au moins 1 mètre de la limite séparative.**

ARTICLE UM 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE UM 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

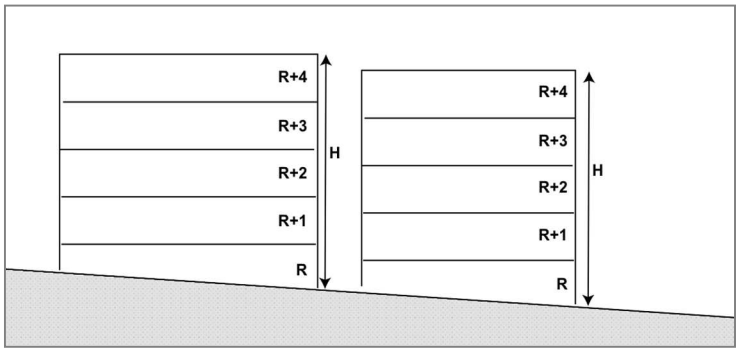
ARTICLE UM 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Définition du mode de calcul des hauteurs

a) La hauteur se mesure en tout point à partir du terrain naturel,

b) Dans le cas de terrain en pente :

le nombre de niveaux est apprécié en tout point du terrain naturel sur l'emprise de la construction,



10.2. Dispositions générales

La hauteur des constructions ne peut excéder 17 mètres maximum.

10.3. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions, ou parties de constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE UM 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. Dispositions générales

a) Le permis de construire peut être refusé pour des constructions ou installations ne présentant pas d'unité d'aspect, ni de réel équilibre dans le jeu des volumes, dans le rythme et les proportions des percements, dans la modénature, et dans la coloration des parements de façades. L'aspect extérieur des constructions nouvelles doit être adapté aux caractères des lieux et paysages environnants.

b) Les constructions doivent, par leur type ou leur conception, respecter la topographie.

c) L'unité d'aspect de la construction est recherchée par un traitement harmonieux de toutes ses façades (matériaux et colorations, entourages des baies ou chaînages d'angle identiques et traités en harmonie avec l'enduit ou le matériau de façade, etc…).

d) Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.

e) Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

11.2. Dispositions particulières

Les bâtiments annexes aux constructions à destination d'habitation ; les vérandas, abris, auvents, contigus aux bâtiments d'habitation peuvent être traités différemment du bâtiment principal, et présenter des caractéristiques différentes de celles définies à l'article UM 11.2. dès lors que leur forme, matériaux et couleurs choisis ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des constructions avoisinantes.

11.3. Les éléments techniques

11.3.1. Enseignes

Seules les enseignes indiquant la raison sociale de l'établissement implanté sur le terrain et la nature de son activité sont autorisées. Elles doivent s'intégrer à l'architecture des bâtiments ou aux clôtures qui les supportent. L'éclairage indirect doit être privilégié.

11.3.2. Antennes paraboliques et citernes

a) Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés et ne pas être visibles depuis la voirie ouverte à la circulation publique.

b) Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout non situées dans des bâtiments, ainsi que les installations similaires doivent être enterrées.

11.3.3. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables (solaires, éoliens, etc)

Les éléments des dispositifs concourant à la production d'énergies renouvelables sont autorisés à condition :

- qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse à la construction,
- ou qu'ils soient conçus comme un élément d'architecture faisant partie intégrante de la façade.

11.3.4. Les éléments de climatiseurs et de pompes à chaleur

Les éléments de climatiseurs, de pompes à chaleur, ainsi que les parcours des câbles, visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :

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

11.3.5. Les édicules techniques en toiture

Les édicules techniques en toiture, tels que édicules d'accès, cheminées, locaux techniques des ascenseurs, dispositif de sécurité, dispositif d'aération, pylônes, antennes, supports de lignes électriques et d'antennes, doivent être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

ARTICLE UM 12 – STATIONNEMENT

12.1. Dispositions générales

a) Stationnement vélo : il sera prévu au moins 1 place de stationnement vélo pour 50 places de véhicules particuliers en stationnement sur l'espace public.

b) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

b) Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.

c) Les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables :

- pour les nouvelles constructions principales,
- pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (chambre d'étudiants, logements supplémentaires…)
- pour les changements de destination des constructions existantes : il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination.

d) En cas de division foncière :

Les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article ;

Le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

12.2. Normes de stationnement applicables par type de constructions

12.2.1. Constructions destinées à l'habitation

a) Pour les constructions destinées à l'habitation, il est exigé, au minimum 1 place par **tranche entamée** de 50 m^2 de surface de plancher dans la limite de 2 places de stationnement par logement, et pour tout projet de 5 logements ou plus, il sera exigé, en sus de la norme précédente, une place par tranche entamée de 5 logements. Chaque logement devra présenter au minimum une place couverte.

b) Pour les constructions destinées aux publics spécifiques de type foyers, résidences pour personnes âgées, résidences pour étudiants, il est exigé au minimum **1 place de stationnement pour 3 lits**

c) Conformément aux articles L. 151-34 et L. 151-35 du code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du PLU, être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement lors de la construction, la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.

d) Pour toute opération aboutissant à la création de trois logements et plus, il est exigé, au minimum 1 **place visiteur**, aisément accessible depuis l'espace public, pour trois logements.

12.2.2. Constructions destinées aux bureaux :

Pour les constructions destinées aux bureaux, il sera exigé une place de stationnement par tranche de entamée de 55 m² de surface de plancher.

12.2.3. Constructions destinées aux commerces et à l'artisanat

Pour les constructions destinées aux commerces, et à l'artisanat, il est exigé, au minimum, 3 places de stationnement par tranche entamée de 100 m^2 de surface de plancher. .

12.2.4. Constructions destinées à l'hébergement hôtelier

Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, il est exigé, au minimum,

1 place de stationnement par chambre d'hôtel.

et 1 place pour car par tranche entamée de 100 chambres.

12.2.5. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement est fonction des besoins de la construction et de la présence de places de stationnement publiques dans les alentours

12.2.6. Livraison et visiteurs

Les aires de stationnement, d'évolution, de chargement et de déchargement doivent être situées à l'intérieur du terrain et être dimensionnées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

12.2.6. Disposition applicable au stationnement des vélos et poussettes pour l'ensemble des destinations autorisées sur la zone, à l'exclusion des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif

a) Pour les constructions destinées à l'habitation : Il est exigé, au minimum, que soit affecté au stationnement des vélos et poussettes, un local clos et couvert d'une superficie correspondant à 2% de la surface de plancher créée.

b) Pour les constructions destinées aux activités, commerces supérieurs à 500 m² de surface de plancher: il est exigé une surface réservée et aménagée égale à 1 place pour 10 employés. Les places de stationnement pour les visiteurs doivent être adaptées aux besoins de l'établissement et à la fréquentation des usagers.

c) Pour les constructions destinées aux bureaux : il est exigé une surface réservée et aménagée égale à 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

d) Pour les établissements scolaires : il est exigée une surface réservée et aménagée égale à

- Ecoles primaires : une place pour 8 à 12 élèves
- Collèges et lycées : une place pour 3 à 5 élèves

12.3. Impossibilité de réaliser les places de stationnements

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, conformément à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme :

- soit de l'acquisition des surfaces de stationnement qui lui font défaut, dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'obtention d'une concession à long terme pour les surfaces de stationnement qui lui font défaut, dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,

ARTICLE UM 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

La plantation d'un arbre de haute tige ou d'arbuste est obligatoire pour 100 m^2 de terrain libre de toute construction, y compris les aires de stationnement

ARTICLE UM 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE UM 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles à destination d'habitat adoptent une conception vertueuse qui favorise les performances énergétiques supérieures à celles requises par la règlementation en vigueur.

ARTICLE UM 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

a) Toute construction ou installation nouvelle devra prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.

b) Le raccordement aux réseaux de télécommunications doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

c) Dans le cas où la commune viendrait à disposer de nouveaux réseaux de distribution, le raccordement à ces réseaux sera imposé aux bâtiments neufs.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

REGLEMENT DE LA ZONE 1AU

Extrait du rapport de présentation :

***« La zone 1AU** est une zone à urbaniser, à court ou moyen terme, à dominante résidentielle.*

Les zones 1AU de Maurecourt (OAP n°3) et des Rougeux (OAP n°5) font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation au titre des articles L. 151-6 et 151-7 du Code de l'urbanisme (OAP, pièce n°4 du PLU). Les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec ces OAP ».

Les termes et expressions soulignés sont définis dans le **lexique** qui figure en annexe du présent règlement.

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations suivantes sont interdites :

Les constructions à destination agricole

Les constructions à destination d'artisanat

Les constructions à destination industrielle

Les constructions à destination d'entrepôts

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation sauf celles autorisées à l'article 1AU 2.

L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes

Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs

Les terrains affectés au stationnement des caravanes isolées

L'ouverture et l'exploitation des carrières

Les dépôts à l'air libre de toute nature et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion, épaves de véhicules, ferraille.

ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Dispositions générales

Les travaux et constructions admis dans la zone doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

2.2. En sus des dispositions de l'article 1AU 2.1, occupations et utilisations du sol admises :

Sont admises, dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du code

de l'urbanisme, et sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la partie de la zone restant à aménager, le cas échéant, et de participer à un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone, et sous forme d'opérations d'aménagement pouvant ne concerner qu'une partie des périmètres des zones,

2.2.2. Les constructions à destination de commerces, de bureaux, d'hébergement hôtelier, les installations classées pour la protection de l'environnement sont admises à condition :

que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et le caractère à dominante résidentielle de la zone,

2.2.3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont admises à condition :

que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et le caractère à dominante résidentielle de la zone,

2.3. En sus des dispositions de l'article 1AU 2.1, les affouillements et exhaussements de sol sont admis à condition que leurs réalisations soient liées :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
- ou à des aménagements paysagers,
- ou à des aménagements hydrauliques (bassin de rétention, drainage, …),
- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
- ou à la sécurité des biens ou des personnes,
- ou qu'elle contribue à la mise en valeur d'un vestige archéologique.

ARTICLE 1AU 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

a) Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

b) Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la protection civile.

c) La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

d) Les accès doivent être le plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

e) Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. "

f) Les accès à créer doivent présenter une largeur minimale de 3,5 mètres.

3.2. Voirie

a) Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique, satisfaisant aux exigences de sécurité, et de protection civile.

b) Les voies de circulation publiques ou privées, en impasse, à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

c) Les voies à créer devront présenter une largeur minimale de 3,5 mètres. Cette largeur est portée à 6 mètres minimum pour tout projet comportant trois logements et plus.

3.3. En sus des dispositions des articles 1AU 3.1. et 1AU 3.2.,

Les accès et voiries doivent respecter les prescriptions intégrées aux orientations d'aménagement, le cas échéant.

ARTICLE 1AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

a) Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement doit respecter les caractéristiques du réseau public.

b) L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.

c) En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place conformément à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés, aux frais des bénéficiaires, sur le réseau collectif lorsque celui-ci est réalisé ou renforcé.

d) Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

4.2.2. Eaux pluviales

4.2.2.1. Aspect quantitatif

a) Dans l'ensemble de la zone 1AU, à l'exception des secteurs à fortes contraintes hydrauliques, des secteurs classés au PPRI de l'Oise et des secteurs à risques de mouvement de terrain liés au gypse et aux carrières abandonnées, identifiés au plan de zonage d'assainissement pluvial

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (par infiltration et/ou stockage-restitution). Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales doivent être mises en œuvre prioritairement quelle que soit la taille du projet.

Toute imperméabilisation supplémentaire est envisageable sous réserve d'associer au projet de réalisation une étude spécifique ; celle-ci permettra de définir les aménagements permettant de maitriser et de traiter en tant que de besoin les eaux pluviales et de ruissellement : le débit de fuite maximum autorisé sur le terrain à aménager est déterminé sur la base des capacités hydrauliques du réseau exécutoire (le débit résiduel disponible est réparti entre les secteurs à aménager au prorata de leurs surfaces).

En cas d'absence de notice préalable justificative, tout rejet des eaux pluviales au réseau de collecte est régulé à 2l./s./ha (bases de calcul : surface totale urbanisable – minimum de 5l./s. pour tenir compte de la faisabilité technique des régulations – respect de la régulation indiquée pour les pluies d'occurrence décennale, voire supérieure si la protection des personnes et des biens l'impose).

b) Dans les seuls secteurs à fortes contraintes hydrauliques, identifiés au plan de zonage d'assainissement pluvial

Les eaux pluviales doivent obligatoirement être gérées à la parcelle quelle que soit la taille du projet sauf pour les installations classées qui sont soumises aux prescriptions de l'autorité compétente.

c) Dans les seuls secteurs classés au PPRI de l'Oise, identifiés au plan de zonage d'assainissement pluvial

L'évacuation des eaux pluviales au réseau, s'il existe, ou directement dans l'Oise est impérative. Chaque branchement doit être équipé d'un clapet anti-retour. Les eaux sont régulées selon la capacité résiduelle des collecteurs et des besoins futurs.

d) Dans les seuls secteurs à risques de mouvement de terrain liés au gypse et aux carrières abandonnées, identifiés au plan de zonage d'assainissement pluvial

L'infiltration des eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées est proscrite.

4.2.2.2. Aspect qualitatif

Dans l'ensemble de la zone 1AU,

Les eaux de ruissellement provenant de la voirie, des zones d'activités, d'axes majeurs de circulation, de parcs de stationnement dont la superficie dépasse 1 000 m2 devront subir un prétraitement (débourbage et déshuilage) avant rejet aux milieux récepteurs (base de calcul : 20% du débit de pointe décennal). L'ouvrage de prétraitement est mis en place préférentiellement en aval du dispositif de régulation et équipé d'un by-pass pour évacuer les pluies d'une occurrence supérieure.

Dans le cas d'un parking ou d'une voirie isolée, les eaux de ruissellement peuvent être infiltrées après prétraitement (débourbage – déshuilage) adapté à la sensibilité et la vulnérabilité des eaux souterraines.

4.2.3. Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

4.3. Déchets

Pour toute construction principale nouvelle, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de déchets ménagers.

ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Définition

a) Le terme ***alignement*** désigne :

La limite du domaine public et de la propriété riveraine.

b) Le terme « ***limite qui s'y substitue*** » désigne :

La limite, située sur la propriété, de l'emprise d'un emplacement réservé.

La limite entre l'emprise d'une voie privée, ouverte à la circulation publique motorisée et la propriété riveraine.

Rappel : Les saillies et débords sur l'espace public doivent être conformes à la réglementation de voirie en vigueur.

6.2. Dispositions générales

Le nu de la façade des constructions doit être implanté :

à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue.

ou avec un retrait de 2 mètres minimum de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

6.3. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions, ou parties de constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés :

à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue,

ou avec un **retrait d'1 mètre minimum** de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Dispositions générales

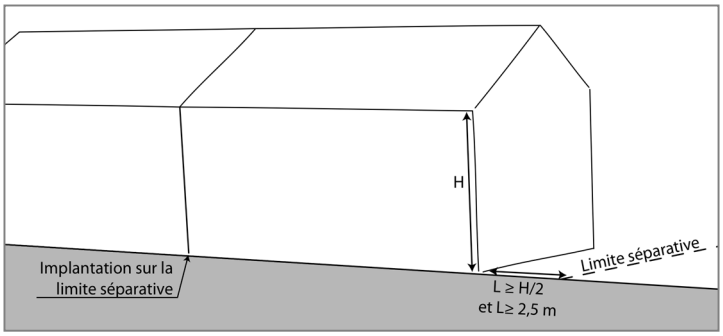
7.1.1. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

a) Les constructions, ne comportant pas de vues doivent être implantées :

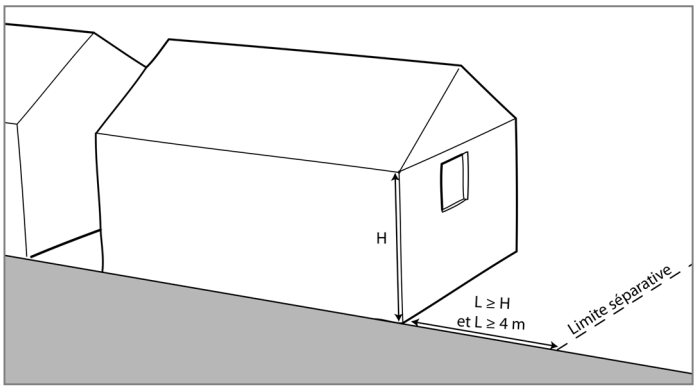
sur une limite séparative latérales,

en retrait sur les autres limites,

- en ce cas, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative comptée horizontalement, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée du terrain naturel à l'égout du toit, au brisis ou à l'acrotère (**L≥H/2**), avec un minimum de 2,5 mètres.



b) Les constructions, comportant des vues doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative comptée horizontalement, doit être au moins égale à la hauteur de la construction, mesurée du terrain naturel à l'égout du toit, au brisis ou à l'acrotère (**L≥H**), avec un minimum de 4 mètres.



7.1.2. Cas des piscines

Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés avec un retrait minimum de 2 mètres des limites séparatives.

7.1.3. Cas des annexes d'une emprise au sol inférieure à 15 m²

Les annexes d'une emprise au sol inférieure à 15 m² doivent être implantées :

- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- ou en retrait de 0,50 mètre minimum des limites séparatives.

7.2. Constructions et installations nouvelles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

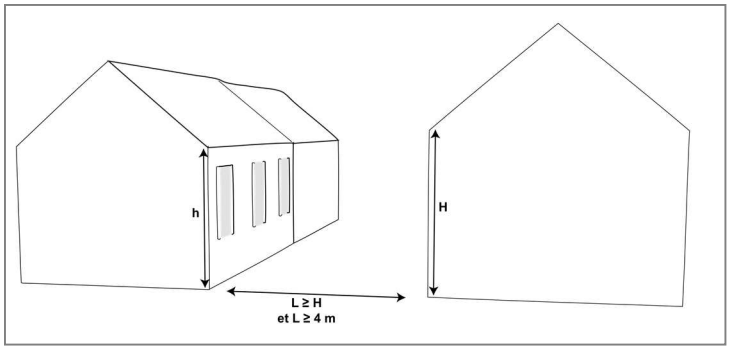
Les constructions, ou parties de constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés :

- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- ou avec un retrait d'au moins 1 mètre de la limite séparative.

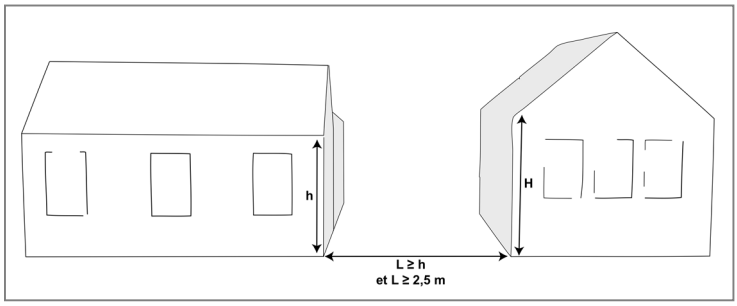
ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

8.1. Dispositions générales

a) La distance séparant les façades ou parties de façades de deux constructions non contiguës dont l'une au moins présente des vues doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée, mesurée du terrain naturel à l'égout du toit, au brisis ou à l'acrotère, avec un minimum de 4 mètres.



b) La distance séparant les façades ou parties de façades de deux constructions non contiguës ne présentant pas de vues doit être au moins égale à la hauteur de la construction la moins élevée, mesurée du terrain naturel à l'égout du toit, au brisis ou à l'acrotère, avec un minimum de 2,5 mètres.



8.2. Cas des annexes d'une emprise au sol inférieure à 15 m² et des piscines non couvertes

Non réglementé

8.3. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Non réglementé

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Définition du mode de calcul des hauteurs

a) La hauteur se mesure en tout point :

à partir du terrain naturel,

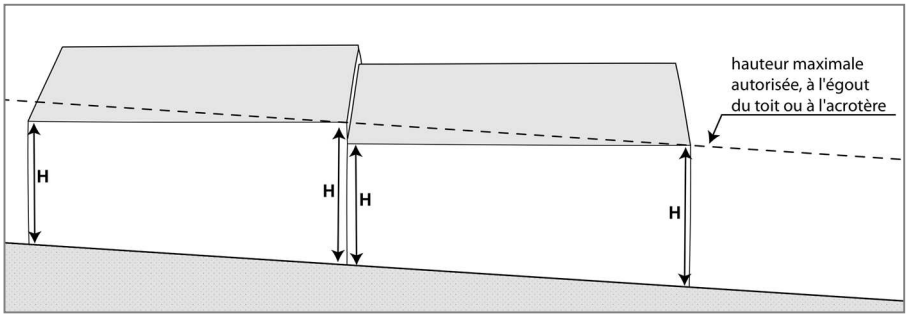
jusqu' :

- à l'égout du toit pour les toitures en pente,
- au brisis pour les toitures à la Mansart,
- à l'acrotère pour les toitures terrasses et, le cas échéant, elle se mesure jusqu'aux garde-corps et dispositifs de pare vues compris.

b) Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées, à condition qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse à la construction, les éléments suivants :

les édicules techniques : édicules d'accès, cheminées, locaux techniques des ascenseurs et éléments techniques liés à la production d'énergie renouvelable, dispositif de sécurité, dispositif d'aération et de climatisation, pylônes, antennes, supports de lignes électriques et d'antennes.

c) Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est calculée en tout point de l'égout du toit, du brisis ou de l'acrotère par rapport au terrain naturel.



10.2. Dispositions générales

La hauteur des constructions ne peut excéder **7 mètres.**

10.3. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions, ou parties de constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. Dispositions générales

a) Les constructions doivent, par leur type ou leur conception, respecter la topographie.

b) Les dispositions des articles 1AU 11.2. à 1AU 11.4 peuvent ne pas être imposées dans le cas d'un projet de qualité architecturale ou innovant, particulièrement bien intégré dans son environnement.

c) Les bâtiments annexes aux constructions à destination d'habitation ; les vérandas, abris, auvents, contigus aux bâtiments d'habitation peuvent être traités différemment du bâtiment principal, et présenter des caractéristiques différentes de celles définies aux articles 1AU 11.2. à 1AU 11.4. dès lors que leur forme, matériaux et couleurs choisis ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des constructions avoisinantes.

d) Les constructions nouvelles doivent être conçues soit en reprenant des caractères architecturaux propres à la région, soit sur la base d'une architecture de qualité faisant appel aux recherches contemporaines en la matière.

Toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région est interdite.

e) L'unité d'aspect de la construction est recherchée par un traitement harmonieux de toutes ses façades (matériaux et colorations, entourages des baies ou chaînages d'angle identiques et traités en harmonie avec l'enduit ou le matériau de façade, etc…).

11.2. Toitures

a) Les toitures terrasses sont autorisées, à condition :

que 60% minimum de leur surface soient végétalisés,

et/ou d'être support de dispositifs de production d'énergie renouvelable »

La présente disposition ne concerne que les toitures terrasses inaccessibles ou support d'équipements techniques (hors équipements de production d'énergie renouvelable). Le calcul de ce taux se réalise globalement sur l'unité foncière et non toitures terrasse par toitures terrasse.

b) Dans le cas des toitures à pans :

Les toitures doivent être à deux versants avec un faitage parallèle à la longueur de la construction.

Les pentes de toiture doivent être comprises entre 35 et 45 degrés,

Les souches de cheminée doivent être situées le plus près possible du faîtage.

Les matériaux de couverture ainsi que leurs couleurs devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes. La couleur chaume (sablé champagne…) est proscrite.

c) Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Non réglementé

11.3. Façades

a) L'unité d'aspect de la construction est recherchée par un traitement harmonieux de toutes ses façades (matériaux et colorations, entourages des baies ou chaînages d'angle identiques et traités en harmonie avec l'enduit ou le matériau de façade, etc…).

b) Les matériaux utilisés pour réaliser une extension ou un aménagement touchant à l'extérieur d'une construction existante doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de ladite construction.

c) Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.

d) Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

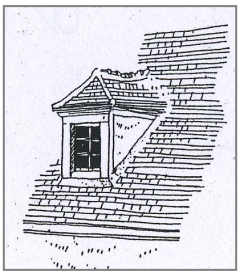
11.4. Les ouvertures

L'éclairement éventuel des combles doit être assuré par des ouvertures qui respectent le rythme vertical des ouvertures de façade.

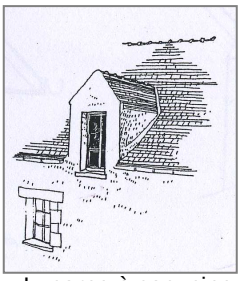
A titre d'information, les ouvertures peuvent prendre les formes indiquées ci-après :

Les lucarnes présenteront de préférence les caractéristiques suivantes :

- largeur maximum de 0,8 m,
- hauteur comprise entre 1,2 m et 1,4 m
- couverture en tuiles plates (60-70 au m²)
- arêtier réalisé au mortier de chaux, le faîtage à crêtes et embarrures.



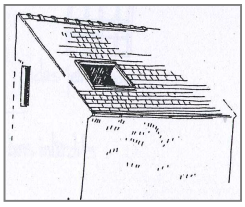
Lucarne à bâtière



Lucarne à capucine

Les châssis de toit présenteront de préférence les caractéristiques suivantes:

- limités au nombre de deux par versant
- totalement encastrés dans la toiture
- largeur n'excédant pas 0,8 m.



11.5. Les clôtures

a) Les murs anciens existants sont dans la mesure du possible préservés et remis en état.

b) Les clôtures sur les espaces publics et les voies privées, (y compris les voies piétonnes), doivent être constituées :

- soit d'un mur plein traditionnel, d'une hauteur maximale d'1,80 mètre, constitué de matériaux ayant l'aspect de la pierre apparente ou recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions avoisinantes,

- soit d'un mur bahut de 0,5 à 0,8 mètre de hauteur surmonté d'une grille ou d'un grillage et doublé ou non d'une haie composée d'au moins deux essences locales, l'ensemble ne pouvant dépasser 2 mètres. *(Les essences locales à privilégier sont précisées dans le cahier des recommandations de développement durable),*

Les dispositifs visant à constituer un pare-vue constitués de canisses, brandes, panneaux de bois, tôle ondulée, rouleau de plastique…sont interdits.

c) Les clôtures en limite séparative :

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2 m de hauteur.

Elles doivent être constituées :

- soit d'un grillage doublé d'une haie composée d'au moins deux essences locales, *(les essences locales à privilégier sont précisées dans le cahier des recommandations de développement durable),*
- soit d'un mur enduit sur les deux faces.

d) Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

La hauteur et la composition des clôtures liées aux constructions à destination d'équipements collectifs de superstructures peuvent être différentes en fonction de la nature de l'équipement et des impératifs de sécurité inhérents à leur bon fonctionnement.

11.6. Les éléments techniques

11.6.1. Enseignes

Seules les enseignes indiquant la raison sociale de l'établissement implanté sur le terrain et la nature de son activité sont autorisées. Elles doivent s'intégrer à l'architecture des bâtiments ou aux clôtures qui les supportent. L'éclairage indirect doit être privilégié.

11.6.2. Antennes paraboliques et citernes

a) Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés et ne pas être visibles depuis la voirie ouverte à la circulation publique.

b) Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout non situées dans des bâtiments, ainsi que les installations similaires doivent être enterrées.

11.6.3. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables (solaires, éoliens, etc)

Les éléments des dispositifs concourant à la production d'énergies renouvelables sont autorisés à condition :

qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse à la construction,

ou qu'ils soient conçus comme un élément d'architecture faisant partie intégrante de la façade.

11.6.4. Les éléments de climatiseurs et de pompes à chaleur

Les éléments de climatiseurs, de pompes à chaleur, ainsi que les parcours des câbles, visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :

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

ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENT

12.1. Dispositions générales

a) Stationnement vélo : il sera prévu au moins 1 place de stationnement vélo pour 50 places de véhicules particuliers en stationnement sur l'espace public.

b) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

b) Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.

c) Les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables :

- pour les nouvelles constructions principales,
- pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (chambre d'étudiants, logements supplémentaires…)
- pour les changements de destination des constructions existantes : il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination.

d) En cas de division foncière :

Les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article ;

Le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

12.2. Normes de stationnement applicables par type de constructions

12.2.1. Constructions destinées à l'habitation

a) Pour les constructions destinées à l'habitation, il est exigé, au minimum, 1 place par tranche entamée de 50 m^2 de surface de plancher, avec un minimum d'1 place de stationnement couverte par logement, dans la limite de 2 places de stationnement par logement.

a) Pour les constructions destinées aux publics spécifiques de type foyers, résidences pour personnes âgées, résidences pour étudiants, il est exigé au minimum 1 place de stationnement pour 3 lits.

b) Conformément aux articles L. 151-34 et L. 151-35 du code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du PLU, être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement lors de la construction, la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.

d) Pour toute opération aboutissant à la création de trois logements et plus, il est exigé, au minimum, 1 **place visiteur**, aisément accessible depuis l'espace public, pour trois logements.

12.2.2. Constructions destinée aux commerces, aux bureaux et à l'artisanat

Pour les constructions destinées aux commerces, aux bureaux et à l'artisanat, il est exigé, au minimum, 3 places de stationnement par tranche entamée de 100 m^2 de surface de plancher.

12.2.3. Constructions destinées à l'hébergement hôtelier

Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, il est exigé, au minimum,

1 place de stationnement par chambre d'hôtel.

et 1 place pour car par tranche entamée de 100 chambres.

12.2.4. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de la construction et de la présence de places de stationnement publiques dans les alentours.

12.2.5. Livraison et visiteurs

Les aires de stationnement, d'évolution, de chargement et de déchargement doivent être situées à l'intérieur du terrain et être dimensionnées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

12.2.6. Stationnement des vélos et poussettes

a) Pour les constructions destinées à l'habitation : Il est exigé, au minimum, que soit affecté au stationnement des vélos et poussettes, un local clos et couvert d'une superficie correspondant à 2% de la surface de plancher créée.

b) Pour les constructions destinées aux activités, commerces supérieurs à 500 m² de surface de plancher : il est exigé une surface réservée et aménagée égale à 1 place pour 10 employés. Les places de stationnement pour les visiteurs doivent être adaptées aux besoins de l'établissement et à la fréquentation des usagers.

c) Pour les constructions destinées aux bureaux : il est exigé une surface réservée et aménagée égale à 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

d) Pour les établissements scolaires : il est exigée une surface réservée et aménagée égale à

- Ecoles primaires : une place pour 8 à 12 élèves
- Collèges et lycées : une place pour 3 à 5 élèves

12.3. Impossibilité de réaliser les places de stationnements

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, conformément à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme :

- soit de l'acquisition des surfaces de stationnement qui lui font défaut, dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'obtention d'une concession à long terme pour les surfaces de stationnement qui lui font défaut, dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Dispositions générales

13.1.1. Espaces libres et plantations

a) La plantation d'un arbre de haute tige ou d'arbuste est obligatoire pour 100 m^2 de terrain libre de toute construction, y compris les aires de stationnement

b) Les marges de recul par rapport à l'alignement non occupées par le stationnement et les circulations doivent être végétalisées.

13.1.2. Espaces verts et espaces végétalisés

13.1.2.1. Dispositions générales

Les terrains doivent comprendre, au minimum, 60% d'espaces verts, répartis comme de la façon suivante :

les espaces verts de pleine terre doivent représenter **50 %** minimum de la surface du terrain,

et les espaces végétalisés complémentaires, qui peuvent être réalisés selon les modalités définies à l'article 1AU 13.1.2.2, doivent représenter **10 %** de la surface du terrain.

- Les espaces végétalisés complémentaires ne peuvent en aucun cas être comptabilisés au titre des espaces verts de pleine terre.

13.1.2.2. Modalités de prise en compte des espaces végétalisés complémentaires selon leur mode de réalisation

Les espaces végétalisés complémentaires sont comptabilisés au titre des obligations fixées par l'article 1AU 13.1.2.1. par application d'un cœfficient pondérateur, selon les modalités suivantes :

Espaces verts de pleine terre : ***cœfficient : 1***

Espaces verts sur dalle, Toitures terrasses végétalisées : ***cœfficient : 0,7***

13.2. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Non réglementé

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE 1AU 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles à destination d'habitat adoptent une conception vertueuse qui favorise les performances énergétiques supérieures à celles requises par la règlementation en vigueur.

ARTICLE 1AU 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

a) Toute construction ou installation nouvelle devra prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.

b) Le raccordement aux réseaux de télécommunications doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

c) Dans le cas où la commune viendrait à disposer de nouveaux réseaux de distribution, le raccordement à ces réseaux sera imposé aux bâtiments neufs.

REGLEMENT DE LA ZONE 1AUI

Extrait du rapport de présentation :

***« La zone 1AUI** est une zone à urbaniser à court ou moyen terme, à vocation économique, couvrant une partie du site des Forbœufs-Merisiers ».*

.

Les termes et expressions soulignés sont définis dans le **lexique** qui figure en annexe du présent règlement.

ARTICLE 1AUI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations suivantes sont interdites :

Les constructions à destination agricole

Les constructions à destination d'habitation, à l'exclusion de celles autorisées à l'article 1AUI 2.

Les constructions à destination d'entrepôts, à l'exclusion de celles autorisées à l'article 1AUI 2.

L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes

Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs

Les terrains affectés au stationnement des caravanes isolées

L'ouverture et l'exploitation des carrières

Les dépôts à l'air libre de toute nature

ARTICLE 1AUI 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Dispositions générales

Sont admises, dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du code de l'urbanisme, et sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la partie de la zone restant à aménager, le cas échéant, et de participer à un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone, et sous forme d'opérations d'aménagement pouvant ne concerner qu'une partie des périmètres des zones,

2.2.1. Les constructions à destination industrielle, de commerce, de bureaux, d'artisanat et d'hébergement hôtelier, la création des installations classées pour la protection de l'environnement,

2.2.2. Les constructions destinées à l'habitation

à condition qu'elles soient destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance, le gardiennage ou la sécurité des constructions et occupations admises sur la zone,

2.2.3. Les entrepôts

à condition qu'ils soient directement liés à une destination autorisée sur la zone.

2.2.4. Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

2.2.5. Les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion

à condition qu'ils n'accueillent pas d'épaves

2.3. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
- ou à des aménagements paysagers,
- ou à des aménagements hydrauliques (bassin de rétention, drainage, …),
- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
- ou à la sécurité des biens ou des personnes,
- ou qu'elle contribue à la mise en valeur d'un vestige archéologique.

ARTICLE 1AUI 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

a) Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

b) Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la protection civile.

c) La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Les accès doivent être le plus éloigné possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

3.2. Voirie

a) Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique, satisfaisant aux exigences de sécurité, et de protection civile.

b) Les voies de circulation publiques ou privées, en impasse, à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 1AUI 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

a) Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement doit respecter les caractéristiques du réseau public.

b) L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.

4.2.2. Eaux pluviales

4.2.2.1. Aspect quantitatif

a) Dans l'ensemble de la zone 1AUI, à l'exception des secteurs à fortes contraintes hydrauliques et des secteurs à risques de mouvement de terrain liés au gypse et aux carrières abandonnées, identifiés au plan de zonage d'assainissement pluvial

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (par infiltration et/ou stockage-restitution). Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales doivent être mises en œuvre prioritairement quelle que soit la taille du projet.

Toute imperméabilisation supplémentaire est envisageable sous réserve d'associer au projet de réalisation une étude spécifique ; celle-ci permettra de définir les aménagements permettant de maitriser et de traiter en tant que de besoin les eaux pluviales et de ruissellement : le débit de fuite maximum autorisé sur le terrain à aménager est déterminé sur la base des capacités hydrauliques du réseau exécutoire (le débit résiduel disponible est réparti entre les secteurs à aménager au prorata de leurs surfaces).

En cas d'absence de notice préalable justificative, tout rejet des eaux pluviales au réseau de collecte est régulé à 2l./s./ha (bases de calcul : surface totale urbanisable – minimum de 5l./s. pour tenir compte de la faisabilité technique des régulations – respect de la régulation indiquée pour les pluies d'occurrence décennale, voire supérieure si la protection des personnes et des biens l'impose).

b) Dans les seuls secteurs à fortes contraintes hydrauliques, identifiés au plan de zonage d'assainissement pluvial

Les eaux pluviales doivent obligatoirement être gérées à la parcelle quelle que soit la taille du projet sauf pour les installations classées qui sont soumises aux prescriptions de l'autorité compétente.

c) Dans les seuls secteurs à risques de mouvement de terrain liés au gypse et aux carrières abandonnées, identifiés au plan de zonage d'assainissement pluvial

L'infiltration des eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées est proscrite.

4.2.2.2. Aspect qualitatif

Dans l'ensemble de la zone 1AUI,

Les eaux de ruissellement provenant de la voirie, des zones d'activités, d'axes majeurs de circulation, de parcs de stationnement dont la superficie dépasse 1 000 m2 devront subir un prétraitement (débourbage et déshuilage) avant rejet aux milieux récepteurs (base de calcul : 20% du débit de pointe décennal). L'ouvrage de prétraitement est mis en place préférentiellement en aval du dispositif de régulation et équipé d'un by-pass pour évacuer les pluies d'une occurrence supérieure.

Dans le cas d'un parking ou d'une voirie isolée, les eaux de ruissellement peuvent être infiltrées après prétraitement (débourbage – déshuilage) adapté à la sensibilité et la vulnérabilité des eaux souterraines.

4.2.3. Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

4.3. Déchets

Pour toute construction principale nouvelle, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de déchets ménagers.

ARTICLE 1AUI 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE 1AUI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Définition

a) Le terme ***alignement*** désigne :

La limite du domaine public et de la propriété riveraine.

b) Le terme « ***limite qui s'y substitue*** » désigne :

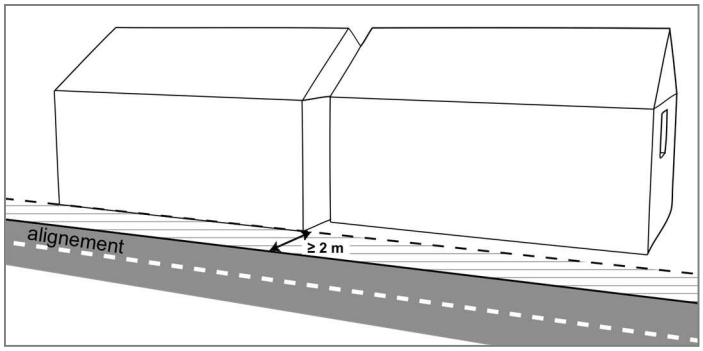
La limite, située sur la propriété, de l'emprise d'un emplacement réservé.

La limite entre l'emprise d'une voie privée, ouverte à la circulation publique motorisée et la propriété riveraine.

Rappel : Les saillies et débords sur l'espace public doivent être conformes à la réglementation de voirie en vigueur.

6.2. Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées **avec un retrait de 2 mètres minimum** de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue



6.3. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions, ou parties de constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés :

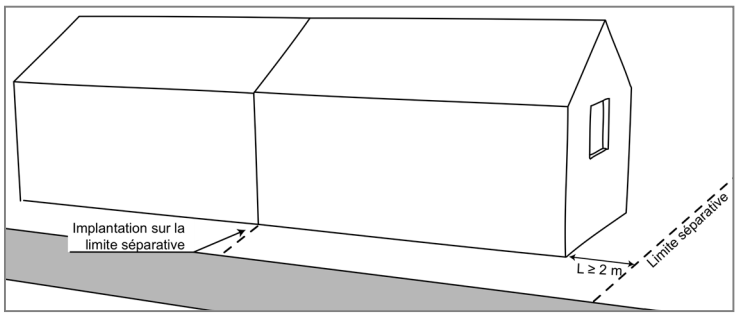
- **à l'alignement** ou à la limite qui s'y substitue,
- ou avec un **retrait d'1 mètre minimum** de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

ARTICLE 1AUI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées :

- **sur une ou plusieurs limites séparatives**, lorsque les mesures prises sont compatibles avec les règles de sécurité, notamment pour éviter la propagation des incendies (mur coupe-feu),
- ou en **retrait de 2 mètres** minimum des limites séparatives.



7.2. Constructions et installations nouvelles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions, ou parties de constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés :

- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- ou avec un retrait d'au moins **1 mètre** de la limite séparative.

ARTICLE 1AUI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE 1AUI 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 1AUI 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Définition du mode de calcul des hauteurs

a) La hauteur se mesure en tout point :

à partir du terrain naturel,

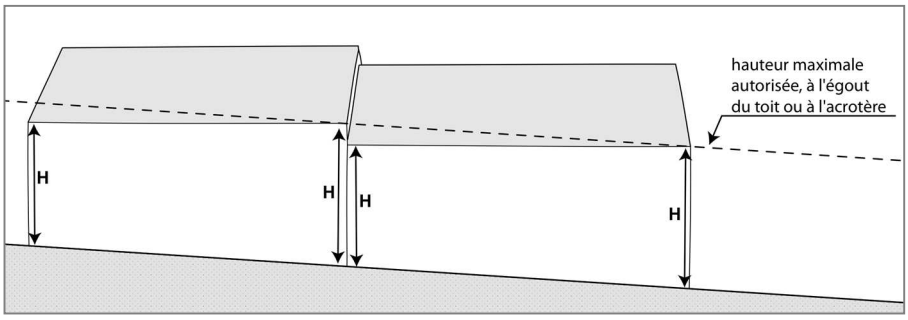
jusqu' :

- à l'égout du toit pour les toitures en pente,
- au brisis pour les toitures à la Mansart,
- à l'acrotère pour les toitures terrasses, et, le cas échéant, elle se mesure jusqu'aux garde-corps et dispositifs de pare vues compris.

b) Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées, à condition qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse à la construction, les éléments suivants :

les édicules techniques : édicules d'accès, cheminées, locaux techniques des ascenseurs et ceux liés à la production d'énergie renouvelable, dispositif de sécurité, dispositif d'aération et de climatisation, panneaux solaires, pylônes, antennes, supports de lignes électriques et d'antennes.

c) Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est calculée en tout point de l'égout du toit, du brisis ou de l'acrotère par rapport au terrain naturel.



10.2. Dispositions générales

La hauteur des constructions ne peut excéder **10 mètres**.

10.3. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions, ou parties de constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE 1AUI 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. Dispositions générales

Les constructions doivent, par leur type ou leur conception, respecter la topographie.

11.2. Façades

a) Les façades arrières et latérales des constructions doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

b) Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

c) Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.

d) Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

11.3. Les clôtures

Les clôtures sur les espaces publics et les voies privées, (y compris les voies piétonnes) doivent être constituées :

- soit d'un mur de soubassement surmonté d'un dispositif ajouré,
- soit d'un grillage ou d'un dispositif ajouré doublé d'une haie composée d'au moins deux essences locales, (les essences locales à privilégier sont précisées dans le cahier des recommandations de développement durable).

11.4. Les éléments techniques

11.4.1. Enseignes

Seules les enseignes indiquant la raison sociale de l'établissement implanté sur le terrain et la nature de son activité sont autorisées. Elles doivent s'intégrer à l'architecture des bâtiments ou aux clôtures qui les supportent. L'éclairage indirect doit être privilégié.

11.4.2. Antennes paraboliques et citernes

a) Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés et ne pas être visibles depuis la voirie ouverte à la circulation publique.

b) Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout non situées dans des bâtiments, ainsi que les installations similaires doivent être enterrées.

11.4.3. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables (solaires, éoliens, etc)

Les éléments des dispositifs concourant à la production d'énergies renouvelables sont autorisés à condition :

- qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse à la construction,
- ou qu'ils soient conçus comme un élément d'architecture faisant partie intégrante de la façade.

11.4.4. Les éléments de climatiseurs et de pompes à chaleur

Les éléments de climatiseurs, de pompes à chaleur, ainsi que les parcours des câbles, visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :

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

ARTICLE 1AUI 12 – STATIONNEMENT

12.1. Dispositions générales

a) Stationnement vélo : il sera prévu au moins 1 place de stationnement vélo pour 50 places de véhicules particuliers en stationnement sur l'espace public.

b) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

b) Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces surface de plancheret/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.

c) Les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables :

- pour les nouvelles constructions principales,
- pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (chambre d'étudiants, logements supplémentaires…)
- pour les changements de destination des constructions existantes : il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination.
  - il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination.

d) En cas de division foncière :

Les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article ;

Le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

12.2. Normes de stationnement applicables par type de constructions

12.2.1. Constructions destinées à l'habitation

a) Pour les constructions destinées à l'habitation, il est exigé, au minimum 1 place par tranche entamée de 50 m^2 de surface de plancher, dans la limite de 2 places de stationnement par logement, avec un minimum d'1 place de stationnement couverte par logement,

b) Conformément aux articles L. 151-34 et L. 151-35 du code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du PLU, être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement lors de la construction, la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.

12.2.2. Constructions destinée aux bureaux

Pour les constructions destinées aux bureaux, il est exigé, 1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m² de SDP.

12.2.3. Constructions destinée à l'artisanat

Pour les constructions destinées à l'artisanat, il est exigé, au minimum, 3 places de stationnement par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher.

12.2.4. Constructions destinées aux commerces

a) Pour les commerces dont la surface de plancher est inférieure à 2 000 m², il est exigé, au minimum,3 places de stationnement par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher.

b) Pour les commerces dont la surface de plancher totale est supérieure à 2 000 m², il est exigé, au minimum, 5 places de stationnement par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher.

12.2.5 Constructions destinées à l'hébergement hôtelier

Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, il est exigé, au minimum,

1 place de stationnement par chambre d'hôtel.

et 1 place pour car par tranche entamée de 100 chambres.

12.2.6 Constructions destinées à l'industrie et entrepôts

Pour les constructions à l'industrie et les entrepôts, il est exigé, au minimum 2 places de stationnement par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher.

12.2.7 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement est fonction des besoins de la construction et de la présence de places de stationnement publiques dans les alentours.

12.2.8 Livraison et visiteurs

Les aires de stationnement, d'évolution, de chargement et de déchargement doivent être situées à l'intérieur du terrain et être dimensionnées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

12.2.7. Stationnement des vélos et poussettes

a) Pour les constructions destinées à l'habitation : Il est exigé, au minimum, que soit affecté au stationnement des vélos et poussettes, un local clos et couvert d'une superficie correspondant à 2% de la surface de plancher créée.

b) Pour les constructions destinées aux activités, commerces supérieurs à 500 m² de surface de plancher : il est exigé une surface réservée et aménagée égale à 1 place pour 10 employés. Les places de stationnement pour les visiteurs doivent être adaptées aux besoins de l'établissement et à la fréquentation des usagers.

c) Pour les constructions destinées aux bureaux : il est exigé une surface réservée et aménagée égale à 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

d) Pour les établissements scolaires : il est exigée une surface réservée et aménagée égale à

- Ecoles primaires : une place pour 8 à 12 élèves
- Collèges et lycées : une place pour 3 à 5 élèves

12.3. Impossibilité de réaliser les places de stationnements

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, conformément à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme :

- soit de l'acquisition des surfaces de stationnement qui lui font défaut, dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'obtention d'une concession à long terme pour les surfaces de stationnement qui lui font défaut, dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération.

ARTICLE 1AUI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Espaces libres et plantations

a) 15 % de la superficie du terrain doit être traité en espaces verts de pleine terre.

b) La plantation d'un arbre de haute tige ou d'arbuste est obligatoire pour 100 m^2 de terrain libre de toute construction, y compris les aires de stationnement

c) Les marges de recul par rapport à l'alignement non occupées par le stationnement et les circulations doivent être traitées en espaces verts plantés.

d) Les aires de stockage doivent être dissimulées par des écrans végétaux.

e) Les limites avec la zone 1AUM doivent être paysagées de manière à créer des espaces tampons végétalisés.

f) Les limites séparatives doivent faire l'objet d'un traitement paysagé composé d'arbustes.

13.2. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Non réglementé

ARTICLE 1AUI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE 1AUI 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles à destination d'habitat adoptent une conception vertueuse qui favorise les performances énergétiques supérieures à celles requises par la règlementation en vigueur.

ARTICLE 1AUI 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

a) Toute construction ou installation nouvelle devra prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.

b) Le raccordement aux réseaux de télécommunications doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

c) Dans le cas où la commune viendrait à disposer de nouveaux réseaux de distribution, le raccordement à ces réseaux sera imposé aux bâtiments neufs.

REGLEMENT DE LA ZONE 1AUM

Extrait du rapport de présentation :

***« La zone 1AUM** est une zone à urbaniser à vocation mixte, qui couvre une partie du site des Forbœufs-Merisiers-Bellefontaine ».*

Les termes et expressions soulignés sont définis dans le **lexique** qui figure en annexe du présent règlement.

ARTICLE 1AUM 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations suivantes sont interdites :

Les constructions à destination agricole

Les entrepôts, à l'exclusion de ceux autorisés à l'article 1AUM 2.

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation sauf celles autorisées à l'article 1AUM 2.

L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes

Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs

Les terrains affectés au stationnement des caravanes isolées

L'ouverture et l'exploitation des carrières

Les dépôts à l'air libre de toute nature et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion, épaves de véhicules, ferraille.

ARTICLE 1AUM 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Dispositions générales

Sont admises, dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du code de l'urbanisme, et sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la partie de la zone restant à aménager, le cas échéant, et de participer à un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone, et sous forme d'opérations d'aménagement pouvant ne concerner qu'une partie des périmètres des zones,

2.1.1. Les constructions à destination d'habitation

2.1.2. Les constructions à destination de commerces, de bureaux, d'artisanat, industrielle, d'hébergement hôtelier et la création d'installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :

que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et le caractère à dominante résidentielle de la zone,

2.1.3. Les entrepôts, à condition :

qu'ils soient directement liés à une construction autorisée sur la zone.

2.1.4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

2.2. En sus des dispositions de l'article 1AUM 2.1, les affouillements et exhaussements de sol sont admis à condition que leurs réalisations soient liées :

Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
- ou à des aménagements paysagers,
- ou à des aménagements hydrauliques (bassin de rétention, drainage, …),
- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
- ou à la sécurité des biens ou des personnes,
- ou qu'elle contribue à la mise en valeur d'un vestige archéologique.

ARTICLE 1AUM 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

a) Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

b) Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la protection civile.

c) La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Les accès doivent être le plus éloigné possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

d) Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3.2. Voirie

a) Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique, satisfaisant aux exigences de sécurité, et de protection civile.

b) Les voies de circulation publiques ou privées, en impasse, à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 1AUM 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

a) Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement doit respecter les caractéristiques du réseau public.

b) L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.

c) En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place conformément à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés, aux frais des bénéficiaires, sur le réseau collectif lorsque celui-ci est réalisé ou renforcé.

d) Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

4.2.2. Eaux pluviales

4.2.2.1. Aspect quantitatif

a) Dans l'ensemble de la zone 1AUM, à l'exception des secteurs à fortes contraintes hydrauliques et des secteurs à risques de mouvement de terrain liés au gypse et aux carrières abandonnées, identifiés au plan de zonage d'assainissement pluvial

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (par infiltration et/ou stockage-restitution). Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales doivent être mises en œuvre prioritairement quelle que soit la taille du projet.

Toute imperméabilisation supplémentaire est envisageable sous réserve d'associer au projet de réalisation une étude spécifique ; celle-ci permettra de définir les aménagements permettant de maitriser et de traiter en tant que de besoin les eaux pluviales et de ruissellement : le débit de fuite maximum autorisé sur le terrain à aménager est déterminé sur la base des capacités hydrauliques du réseau exécutoire (le débit résiduel disponible est réparti entre les secteurs à aménager au prorata de leurs surfaces).

En cas d'absence de notice préalable justificative, tout rejet des eaux pluviales au réseau de collecte est régulé à 2l./s./ha (bases de calcul : surface totale urbanisable – minimum de 5l./s. pour tenir compte de la faisabilité technique des régulations – respect de la régulation indiquée pour les pluies d'occurrence décennale, voire supérieure si la protection des personnes et des biens l'impose).

b) Dans les seuls secteurs à fortes contraintes hydrauliques, identifiés au plan de zonage d'assainissement pluvial

Les eaux pluviales doivent obligatoirement être gérées à la parcelle quelle que soit la taille du projet sauf pour les installations classées qui sont soumises aux prescriptions de la DRIRE.

c) Dans les seuls secteurs à risques de mouvement de terrain liés au gypse et aux carrières abandonnées, identifiés au plan de zonage d'assainissement pluvial

L'infiltration des eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées est proscrite.

4.2.2.2. Aspect qualitatif

Dans l'ensemble de la zone 1AUM,

Les eaux de ruissellement provenant de la voirie, des zones d'activités, d'axes majeurs de circulation, de parcs de stationnement dont la superficie dépasse 1 000 m2 devront subir un prétraitement (débourbage et déshuilage) avant rejet aux milieux récepteurs (base de calcul : 20% du débit de pointe décennal). L'ouvrage de prétraitement est mis en place préférentiellement en aval du dispositif de régulation et équipé d'un by-pass pour évacuer les pluies d'une occurrence supérieure.

Dans le cas d'un parking ou d'une voirie isolée, les eaux de ruissellement peuvent être infiltrées après prétraitement (débourbage – déshuilage) adapté à la sensibilité et la vulnérabilité des eaux souterraines.

4.2.3. Desserte électrique et gaz,

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

4.3. Déchets

Pour toute construction principale nouvelle, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de déchets ménagers.

ARTICLE 1AUM 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE 1AUM 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Définition

a) Le terme ***alignement*** désigne :

La limite du domaine public et de la propriété riveraine.

b) Le terme « ***limite qui s'y substitue*** » désigne :

La limite, située sur la propriété, de l'emprise d'un emplacement réservé.

La limite entre l'emprise d'une voie privée, ouverte à la circulation publique motorisée et la propriété riveraine.

Rappel : Les saillies et débords sur l'espace public doivent être conformes à la réglementation de voirie en vigueur.

6.2. Dispositions générales

Le nu des façades des constructions ou parties de constructions doit être implanté :

- **à l'alignement** ou -à la limite qui s'y substitue,
- **ou en retrait de 2 mètres minimum** de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

6.3. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions, ou parties de constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés :

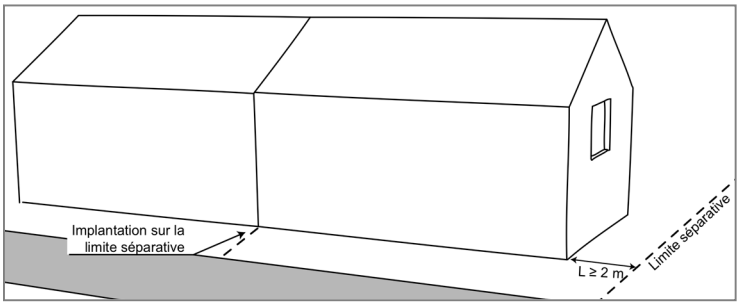
- **à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue,**
- **ou avec un retrait d'1 mètre minimum de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.**

ARTICLE 1AUM 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Dans la zone 1AUM,

Les constructions doivent être implantées :

- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- ou en retrait de 2 mètres minimum des limites séparatives.



7.2. Constructions et installations nouvelles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions, ou parties de constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés :

- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- ou avec un retrait d'au moins 1 mètre de la limite séparative.

ARTICLE 1AUM 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE 1AUM 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 1AUM 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Définition du mode de calcul des hauteurs

a) La hauteur se mesure en tout point à partir du terrain naturel,

Lorsqu'elle est exprimée en mètres, la hauteur se mesure jusqu' :

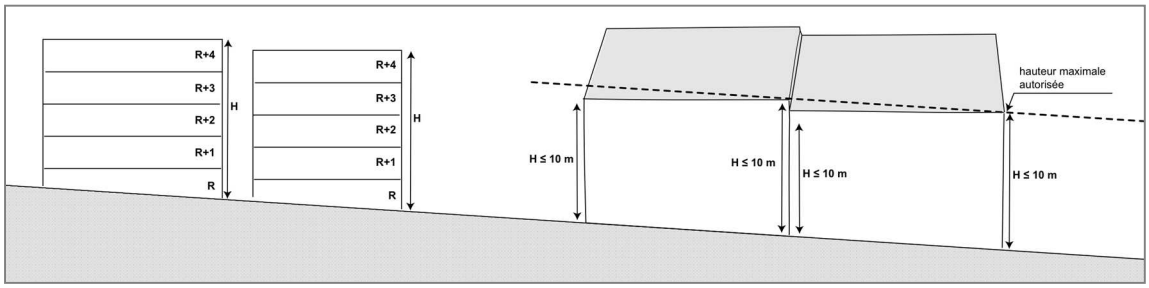
- à l'égout du toit pour les toitures en pente,
- au brisis pour les toitures à la Mansart,
- à l'acrotère pour les toitures terrasses, et, le cas échéant, elle se mesure jusqu'aux garde-corps et dispositifs de pare vues compris.

b) Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées, à condition qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse à la construction, les éléments suivants :

les édicules techniques : édicules d'accès, cheminées, locaux techniques des ascenseurs et éléments techniques liés à la production d'énergie renouvelable, dispositif de sécurité, dispositif d'aération et de climatisation, pylônes, antennes, supports de lignes électriques et d'antennes.

d) Dans le cas de terrain en pente :

- le nombre de niveaux est apprécié en tout point du terrain naturel sur l'emprise de la construction,
- la hauteur exprimée en mètres est calculée en tout point de l'égout du toit, du brisis ou de l'acrotère par rapport au terrain naturel.



10.2. Constructions à destination d'industrie et d'entrepôts

La hauteur des constructions ne peut excéder **10 mètres**

10.3. Autres constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder 17 mètres

10.4. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions, ou parties de constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE 1AUM 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. Dispositions générales

a) Le permis de construire peut être refusé pour des constructions ou installations ne présentant pas d'unité d'aspect, ni de réel équilibre dans le jeu des volumes, dans le rythme et les proportions des percements, dans la modénature, et dans la coloration des parements de façades. L'aspect extérieur des constructions nouvelles doit être adapté aux caractères des lieux et paysages environnants.

b) Les constructions doivent, par leur type ou leur conception, respecter la topographie.

c) L'unité d'aspect de la construction est recherchée par un traitement harmonieux de toutes ses façades (matériaux et colorations, entourages des baies ou chaînages d'angle identiques et traités en harmonie avec l'enduit ou le matériau de façade, etc…).

d) Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.

e) Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

11.2. Dispositions particulières

Les bâtiments annexes aux constructions à destination d'habitation ; les vérandas, abris, auvents, contigus aux bâtiments d'habitation peuvent être traités différemment du bâtiment principal, et présenter des caractéristiques différentes de celles définies à l'article UM 11.2. dès lors que leur forme, matériaux et couleurs choisis ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des constructions avoisinantes.

11.3. Les éléments techniques

11.3.1. Enseignes

Seules les enseignes indiquant la raison sociale de l'établissement implanté sur le terrain et la nature de son activité sont autorisées. Elles doivent s'intégrer à l'architecture des bâtiments ou aux clôtures qui les supportent. L'éclairage indirect doit être privilégié.

11.3.2. Antennes paraboliques et citernes

a) Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés et ne pas être visibles depuis la voirie ouverte à la circulation publique.

b) Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout non situées dans des bâtiments, ainsi que les installations similaires doivent être enterrées.

11.3.3. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables (solaires, éoliens, etc)

Les éléments des dispositifs concourant à la production d'énergies renouvelables sont autorisés à condition :

- qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse à la construction,
- ou qu'ils soient conçus comme un élément d'architecture faisant partie intégrante de la façade.

11.3.4. Les éléments de climatiseurs et de pompes à chaleur

Les éléments de climatiseurs, de pompes à chaleur, ainsi que les parcours des câbles, visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :

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

11.3.5. Les édicules techniques en toiture

Les édicules techniques en toiture, tels que édicules d'accès, cheminées, locaux techniques des ascenseurs, dispositif de sécurité, dispositif d'aération, pylônes, antennes, supports de lignes électriques et d'antennes, doivent être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

ARTICLE 1AUM 12 – STATIONNEMENT

12.1. Dispositions générales

a) Stationnement vélo : il sera prévu au moins 1 place de stationnement vélo pour 50 places de véhicules particuliers en stationnement sur l'espace public.

b) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

b) Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces surface de plancher et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.

c) Les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables :

- pour les nouvelles constructions principales,
- pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (chambre d'étudiants, logements supplémentaires…)
- pour les changements de destination des constructions existantes : il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination.

d) En cas de division foncière :

Les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article ;

Le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

12.2. Normes de stationnement applicables par type de constructions

12.2.1. Constructions destinées à l'habitation

a) Pour les constructions destinées à l'habitation, il est exigé, au minimum, 1 place par **tranche entamée** de 50 m^2 de surface de plancher dans la limite de 2 places de stationnement par logement, et pour tout projet de 5 logements ou plus, il sera exigé, en sus de la norme précédente, une place par tranche entamée de 5 logements. Chaque logement devra présenter au minimum une place couverte.

c) Pour les constructions destinées aux publics spécifiques de type foyers, résidences pour personnes âgées, résidences pour étudiants, il est exigé au minimum **1 place de stationnement pour 3 lits**

d) Conformément aux articles L. 151-34 et L. 151-35 du code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du PLU, être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement lors de la construction, la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.

12.2.2. Constructions destinées aux bureaux :

Pour les constructions destinées aux bureaux, il est exigé 1 place de stationnement par tranche entammée de 55 m² de surface de plancher.

12.2.3. Constructions destinée aux commerces, aux bureaux et à l'artisanat

Pour les constructions destinées aux commerces et à l'artisanat, il est exigé, au minimum, 3 places de stationnement par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher.

12.2.4. Constructions destinées à l'hébergement hôtelier

Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, il est exigé, au minimum,

1 place de stationnement par chambre d'hôtel.

et 1 place pour car par tranche entamée de 100 chambres.

12.2.5. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement est fonction des besoins de la construction et de la présence de places de stationnement publiques dans les alentours.

12.2.6. Livraison et visiteurs

Les aires de stationnement, d'évolution, de chargement et de déchargement doivent être situées à l'intérieur du terrain et être dimensionnées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

12.2.7. Disposition applicable au stationnement des vélos et poussettes pour l'ensemble des destinations autorisées sur la zone, à l'exclusion des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif

Il est exigé, au minimum, que soit affecté au stationnement des vélos et poussettes, un local clos et couvert d'une superficie correspondant à 2% de la surface de plancher créée.

12.3. Impossibilité de réaliser les places de stationnements

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, conformément à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme :

- soit de l'acquisition des surfaces de stationnement qui lui font défaut, dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'obtention d'une concession à long terme pour les surfaces de stationnement qui lui font défaut, dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,

ARTICLE 1AUM 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Espaces libres et plantations

13.1.1 Dispositions générales

Les plantations doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement.

Il est imposé la plantation, en pleine terre, d'un arbre de haute tige par 100 m² de terrain libre de toute construction y compris aires de stationnement.

13.1.1 Dispositions spécifiques pour les constructions à destination industrielles, de commerce, de bureaux, d'artisanat, d'hébergements hôteliers, d'entrepôts, la création d'installations classées pour la protection de l'environnement :

a) 15% de la superficie du terrain doit être traitée en espace verts de pleine terre.

b) les marges de recul par rapport à l'alignement, non occupées par le stationnement et les circulations devront être traitées en espaces verts plantés.

c) Les aires de stockage doivent être dissimulées par des écrans végétaux.

d) Les limites séparatives doivent faire l'objet d'un traitement paysagé composés d'arbustes.

ARTICLE 1AUM 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE 1AUM 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles à destination d'habitat adoptent une conception vertueuse qui favorise les performances énergétiques supérieures à celles requises par la règlementation en vigueur.

ARTICLE 1AUM 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

a) Toute construction ou installation nouvelle devra prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.

b) Le raccordement aux réseaux de télécommunications doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

c) Dans le cas où la commune viendrait à disposer de nouveaux réseaux de distribution, le raccordement à ces réseaux sera imposé aux bâtiments neufs.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

REGLEMENT DE LA ZONE A

Extrait du rapport de présentation :

***« La zone A** correspond aux zones, équipées ou non, qu'il convient de protéger en raison notamment du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, elle peut comprendre également les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Elle comprend **1 secteur particulier** :*

- ***le secteur Ab**, qui couvre les espaces ouverts d'intérêt écologique, situés en continuité de la Forêt de l'Hautil,*

Toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres des lisières des bois et forêts de plus de 100 hectares est interdite en dehors des sites urbanisés et des mentions à l'article A2, secteur Ab.

Les termes et expressions soulignés sont définis dans le **lexique** qui figure en annexe du présent règlement.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Occupations et utilisations du sol interdites en zone A

Les occupations et utilisations suivantes sont interdites :

Les constructions et installations à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat ou industrielle.

Les entrepôts.

Les caravanes isolées et les campings de toutes natures, et les terrains de stationnement des caravanes.

Les installations classées pour la protection de l'environnement

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.2. En sus des dispositions de l'article A 1.1, occupations et utilisations du sol interdites dans le secteur Ab :

a) Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles

b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions dans la zone A et le secteur Ab

a) Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :

- à l'exploitation agricole,
- ou aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
- ou à des aménagements paysagers,
- ou aux ouvrages électriques,
- ou à des aménagements hydrauliques (bassin de rétention, drainage, etc),
- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
- ou à la sécurité des biens ou des personnes,
- ou qu'elle contribue à la mise en valeur d'un vestige archéologique.

b) Les dépôts des produits issus des récoltes agricoles ou de l'exploitation forestière,

c) Les ouvrages électriques.

2.2. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions dans la zone A, à l'exclusion des secteurs Ab

a) Les constructions, installations, extensions et aménagements à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole et qu'ils n'entravent pas la continuité écologique.

b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, **à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteintes à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages**.

ARTICLE A 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

a) Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

b) Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la protection civile.

c) La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Les accès doivent être le plus éloigné possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

3.2. Voirie

a) Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique, satisfaisant aux exigences de sécurité, et de protection civile.

b) Les voies de circulation publiques ou privées, en impasse, à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE A 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

a) Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement doit respecter les caractéristiques du réseau public.

b) L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.

c) En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place conformément à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés, aux frais des bénéficiaires, sur le réseau collectif lorsque celui-ci est réalisé ou renforcé.

d) Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

4.2.2. Eaux pluviales :

a) Dans l'ensemble de la zone A, à l'exception des secteurs à fortes contraintes hydrauliques et des secteurs à risques de mouvement de terrain liés au gypse et aux carrières abandonnées, identifiés au plan de zonage d'assainissement pluvial

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (par infiltration et/ou stockage-restitution). Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales doivent être mises en œuvre prioritairement quelle que soit la taille du projet.

Toute imperméabilisation supplémentaire est envisageable sous réserve d'associer au projet de réalisation une étude spécifique ; celle-ci permettra de définir les aménagements permettant de maitriser et de traiter en tant que de besoin les eaux pluviales et de ruissellement : le débit de fuite maximum autorisé sur le terrain à aménager est déterminé sur la base des capacités hydrauliques du réseau

exécutoire (le débit résiduel disponible est réparti entre les secteurs à aménager au prorata de leurs surfaces).

En cas d'absence de notice préalable justificative, tout rejet des eaux pluviales au réseau de collecte est régulé à 2l./s./ha (bases de calcul : surface totale urbanisable – minimum de 5l./s. pour tenir compte de la faisabilité technique des régulations – respect de la régulation indiquée pour les pluies d'occurrence décennale, voire supérieure si la protection des personnes et des biens l'impose).

b) Dans les seuls secteurs à fortes contraintes hydrauliques, identifiés au plan de zonage d'assainissement pluvial

Les eaux pluviales doivent obligatoirement être gérées à la parcelle quelle que soit la taille du projet sauf pour les installations classées qui sont soumises aux prescriptions de l'autorité compétente.

c) Dans les seuls secteurs à risques de mouvement de terrain liés au gypse et aux carrières abandonnées, identifiés au plan de zonage d'assainissement pluvial

L'infiltration des eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées est proscrite.

4.2.2.2. Aspect qualitatif

Dans l'ensemble de la zone A,

Les eaux de ruissellement provenant de la voirie, des zones d'activités, d'axes majeurs de circulation, de parcs de stationnement dont la superficie dépasse 1 000 m2 devront subir un prétraitement (débourbage et déshuilage) avant rejet aux milieux récepteurs (base de calcul : 20% du débit de pointe décennal). L'ouvrage de prétraitement est mis en place préférentiellement en aval du dispositif de régulation et équipé d'un by-pass pour évacuer les pluies d'une occurrence supérieure.

Dans le cas d'un parking ou d'une voirie isolée, les eaux de ruissellement peuvent être infiltrées après prétraitement (débourbage – déshuilage) adapté à la sensibilité et la vulnérabilité des eaux souterraines.

4.2.3. Desserte électrique et gaz,

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Définition

a) Le terme ***alignement*** désigne :

La limite du domaine public et de la propriété riveraine.

b) Le terme « ***limite qui s'y substitue*** » désigne :

La limite, située sur la propriété, de l'emprise d'un emplacement réservé.

La limite entre l'emprise d'une voie privée, ouverte à la circulation publique motorisée et la propriété riveraine.

6.2. Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées :

- **à l'alignement** ou à la limite qui s'y substitue.
- ou avec retrait minimum de 1 mètre de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées :

- **sur une ou plusieurs limites séparatives,**
- **ou en retrait d'au moins 1 mètre des limites séparatives,**

7.2. Constructions et installations nouvelles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions, ou parties de constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés :

- **sur une ou plusieurs limites séparatives,**
- **ou avec un retrait d'au moins 1 mètre de la limite séparative.**

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Définition du mode de calcul des hauteurs

a) La hauteur se mesure en tout point :

à partir du terrain naturel,

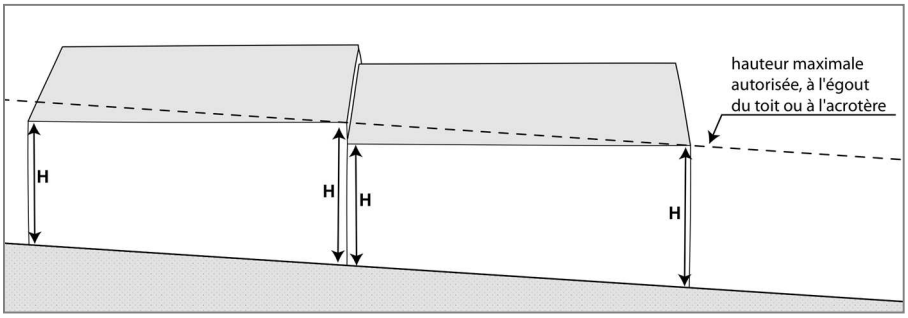
jusqu' :

- à l'égout du toit pour les toitures en pente,
- au brisis pour les toitures à la Mansart,
- à l'acrotère pour les toitures terrasses et, le cas échéant, elle se mesure jusqu'aux garde-corps et dispositifs de pare vues compris.

b) Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées, à condition qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse à la construction, les éléments suivants :

les édicules techniques : édicules d'accès, cheminées, locaux techniques des ascenseurs et éléments techniques liés à la production d'énergie renouvelable, dispositif de sécurité, dispositif d'aération et de climatisation, pylônes, antennes, supports de lignes électriques et d'antennes.

c) Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est calculée en tout point de l'égout du toit, du brisis ou de l'acrotère par rapport au terrain naturel.



10.2. Dispositions générales

La hauteur des constructions ne peut excéder **12 mètres.**

10.3. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions, ou parties de constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ouvrages électriques…).

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. Dispositions générales

a) Les constructions doivent, par leur type ou leur conception, respecter la topographie.

b) Les matériaux utilisés pour réaliser une extension ou un aménagement touchant à l'extérieur d'une construction existante doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction de ladite construction.

c) Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.

d) Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

11.2. Les éléments techniques

11.2.1. Antennes paraboliques et citernes

a) Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés et ne pas être visibles depuis la voirie ouverte à la circulation publique.

b) Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout non situées dans des bâtiments, ainsi que les installations similaires doivent être enterrées.

11.2.2. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables (solaires, éoliens, etc)

Les éléments des dispositifs concourant à la production d'énergies renouvelables sont autorisés à condition :

- qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse à la construction,
- ou qu'ils soient conçus comme un élément d'architecture faisant partie intégrante de la façade.

11.2.3. Les éléments de climatiseurs et de pompes à chaleur

Les éléments de climatiseurs, de pompes à chaleur, ainsi que les parcours des câbles, visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :

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

11.2.4. Les clôtures

Dans le secteur Ab, les clôtures devront être perméables afin de ne pas entraver le corridor écologique.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Afin de favoriser leur insertion dans le paysage, les bâtiments d'exploitation agricole seront entourés :

- d'une haie arborée,
- composée d'au moins deux essences locales, *(les essences locales à privilégier sont précisées dans le cahier des recommandations de développement durable).*

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE A15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé

ARTICLE A16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

REGLEMENT DE LA ZONE (MODIFIE LE 07/12/2021)

Extrait du rapport de présentation :

*« La **zone N** correspond aux zones naturelles et forestières, équipées ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique, ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. La zone N comprend **cinq secteurs** :*

- ***le secteur Ne**, correspondant aux équipements et constructions à vocation sportive ou de loisirs,*
- ***le secteur Nh**, correspondant aux habitations isolées dans les espaces naturels,*
- ***le secteur Nha,** correspondant aux habitations isolées dans les espaces naturels concernés par un risque d'inondation,*
- ***le secteur No**, spécifique à l'Oise »*

La zone N est par ailleurs concernée par un Plan de Prévention du Risque Inondation auquel il faudra se rapporter pour les règles de constructions selon les zones d'aléas.

Les termes et expressions soulignés sont définis dans le **lexique** qui figure en annexe du présent règlement.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations suivantes sont interdites :

Les constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, aux entrepôts, au commerce, l'artisanat, à l'industrie.

Les constructions et installations destinées à l'habitat, à l'exception de celles admises à l'article N 2.

Les caravanes isolées et les campings de toutes natures, et les terrains de stationnement des caravanes.

Les installations classées pour la protection de l'environnement

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Occupations et utilisations du sol admises :

Sont autorisées, dans la mesure où, par leur nature, leur importance ou leur aspect, elles ne porteraient atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages :

- Les ouvrages électriques

2.1.1. Dans la zone N et ses secteurs, à l'exclusion du secteur No,

a) Les aménagements nécessaires à l'exploitation des services publics ou d'intérêt collectif**,**

Les installations agricoles démontables, tels que tunnels et serres, à condition, dans les zones inondables, qu'elles soient autorisées par le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

b) Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
- ou à des aménagements paysagers,
- ou à des aménagements hydrauliques (bassin de rétention, drainage, etc),
- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
- ou à la sécurité des biens ou des personnes,
- ou qu'elles contribuent à la mise en valeur d'un vestige archéologique.

c) Les annexes, dans la limite de 10 m² d'emprise au sol.

2.1.3. En sus des dispositions de l'article N 2.1.1, occupations et utilisations du sol admises dans le seul secteur Ne

a) Les constructions, installations et aménagements liées aux activités sportives (golf…), culturelles, scolaires ou de loisirs (jardins familiaux,…) à condition :

qu'ils soient compatibles avec la protection de la nature, des sites et des paysages.

b) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

c) Les constructions à usage d'habitation à condition :

qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est liée au fonctionnement ou au gardiennage des installations, constructions et équipements autorisés.

2.1.4. En sus des dispositions de l'article N 2.1.1, occupations et utilisations du sol admises dans le seul secteur Nh

L'entretien, la rénovation ainsi que l'extension et la surélévation des constructions existantes à condition :

- que la superficie de plancher, après extension et/ou surélévation, n'excède pas 200 m^2,
- et qu'il n'y ait pas création de nouvelle unité d'habitation (logements, chambre d'étudiant…)

2.1.5. Occupations et utilisations du sol admises dans le seul secteur Nha

Les occupations et utilisations du sol autorisées par le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation

2.1.6. Occupations et utilisations du sol admises dans le seul secteur No

Les aménagements liés au franchissement de l'Oise et à l'amarrage des péniches.

ARTICLE N 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

a) Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

b) Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la protection civile.

c) La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Les accès doivent être le plus éloigné possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

3.2. Voirie

a) Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique, satisfaisant aux exigences de sécurité, et de protection civile.

b) Les voies de circulation publiques ou privées, en impasse, à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE N 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

a) Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement doit respecter les caractéristiques du réseau public.

b) L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.

c) En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place conformément à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés, aux frais des bénéficiaires, sur le réseau collectif lorsque celui-ci est réalisé ou renforcé.

d) Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

4.2.2. Eaux pluviales :

a) Dans l'ensemble de la zone N, à l'exception des secteurs à fortes contraintes hydrauliques, des secteurs classés au PPRI de l'Oise et des secteurs à risques de mouvement de terrain liés au gypse et aux carrières abandonnées, identifiés au plan de zonage d'assainissement pluvial

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (par infiltration et/ou stockage-restitution). Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales doivent être mises en œuvre prioritairement quelle que soit la taille du projet.

Toute imperméabilisation supplémentaire est envisageable sous réserve d'associer au projet de réalisation une étude spécifique ; celle-ci permettra de définir les aménagements permettant de maitriser et de traiter en tant que de besoin les eaux pluviales et de ruissellement : le débit de fuite maximum autorisé sur le terrain à aménager est déterminé sur la base des capacités hydrauliques du réseau exécutoire (le débit résiduel disponible est réparti entre les secteurs à aménager au prorata de leurs surfaces).

En cas d'absence de notice préalable justificative, tout rejet des eaux pluviales au réseau de collecte est régulé à 2l./s./ha (bases de calcul : surface totale urbanisable – minimum de 5l./s. pour tenir compte de la faisabilité technique des régulations – respect de la régulation indiquée pour les pluies d'occurrence décennale, voire supérieure si la protection des personnes et des biens l'impose).

b) Dans les seuls secteurs à fortes contraintes hydrauliques, identifiés au plan de zonage d'assainissement pluvial

Les eaux pluviales doivent obligatoirement être gérées à la parcelle quelle que soit la taille du projet sauf pour les installations classées qui sont soumises aux prescriptions de l'autorité compétente.

c) Dans les seuls secteurs classés au PPRI de l'Oise, identifiés au plan de zonage d'assainissement pluvial

L'évacuation des eaux pluviales au réseau, s'il existe, ou directement dans l'Oise est impérative. Chaque branchement doit être équipé d'un clapet anti-retour. Les eaux sont régulées selon la capacité résiduelle des collecteurs et des besoins futurs.

d) Dans les seuls secteurs à risques de mouvement de terrain liés au gypse et aux carrières abandonnées, identifiés au plan de zonage d'assainissement pluvial

L'infiltration des eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées est proscrite.

4.2.2.2. Aspect qualitatif

Dans l'ensemble de la zone N,

Les eaux de ruissellement provenant de la voirie, des zones d'activités, d'axes majeurs de circulation, de parcs de stationnement dont la superficie dépasse 1 000 m2 devront subir un prétraitement (débourbage et déshuilage) avant rejet aux milieux récepteurs (base de calcul : 20% du débit de pointe décennal). L'ouvrage de prétraitement est mis en place préférentiellement en aval du dispositif de régulation et équipé d'un by-pass pour évacuer les pluies d'une occurrence supérieure.

Dans le cas d'un parking ou d'une voirie isolée, les eaux de ruissellement peuvent être infiltrées après prétraitement (débourbage – déshuilage) adapté à la sensibilité et la vulnérabilité des eaux souterraines.

4.2.3. Desserte électrique et gaz,

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Définition

a) Le terme ***alignement*** désigne :

La limite du domaine public et de la propriété riveraine.

b) Le terme « ***limite qui s'y substitue*** » désigne :

La limite, située sur la propriété, de l'emprise d'un emplacement réservé.

La limite entre l'emprise d'une voie privée, ouverte à la circulation publique motorisée et la propriété riveraine.

6.2. Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées avec un **retrait de 1 mètre minimum** de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

6.2.1 Cas des travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, des distances de retrait inférieures à celles prescrites par les dispositions de l'article N 6.2. peuvent être admises**.**

6.3. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions, ou parties de constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés :

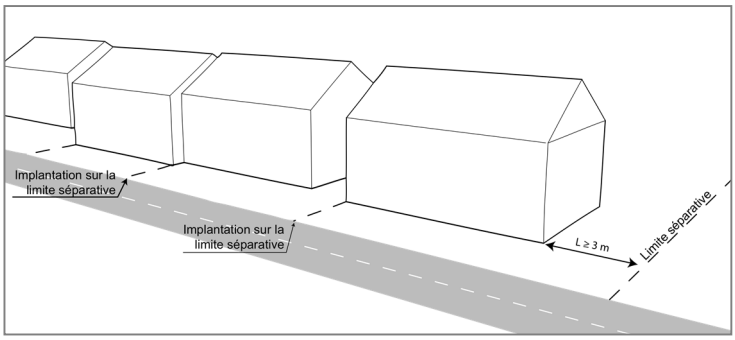
- **à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue,**
- **ou avec un retrait d'1 mètre minimum de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.**

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées :

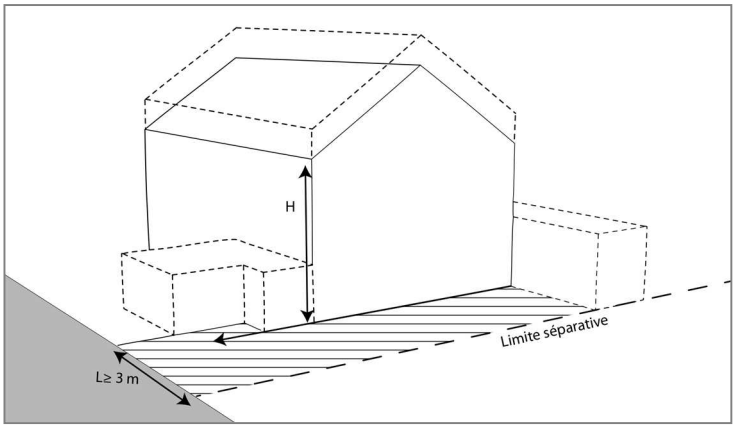
- **sur une ou plusieurs limites séparatives,**
- **ou en retrait de retrait minimum de 3 mètres minimum des limites séparatives,**



7.2 Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

Dans le cas des extensions et surélévations de constructions existantes non conformes aux dispositions du présent PLU, les constructions à édifier doivent être implantées :

- conformément aux dispositions de l'article N 7.1.1. selon les cas,
- ou avec un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à celui de la construction existante.



7.3. Cas des travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, des distances inférieures à celles prescrites par les dispositions de l'article N 7.1.1. peuvent être admises**.**

7.4 Dans le seul secteur Ne

Les constructions doivent être implantées :

- sur une ou plusieurs limites séparatives
- ou en retrait de 0,50 mètres minimum des limites séparatives.

7.3. Constructions et installations nouvelles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions, ou parties de constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés :

- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- ou avec un retrait d'au moins 1 mètre de la limite séparative.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Dans la zone naturelle et ses secteurs, à l'exclusion des secteurs Ne et Nh,

Non réglementé

Dans le secteur Ne,

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 10% de la surface du terrain.

Dans le secteur Nh,

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 150 m².

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMale DES CONSTRUCTIONS

10.1. Définition du mode de calcul des hauteurs

a) La hauteur se mesure en tout point :

à partir du terrain naturel,

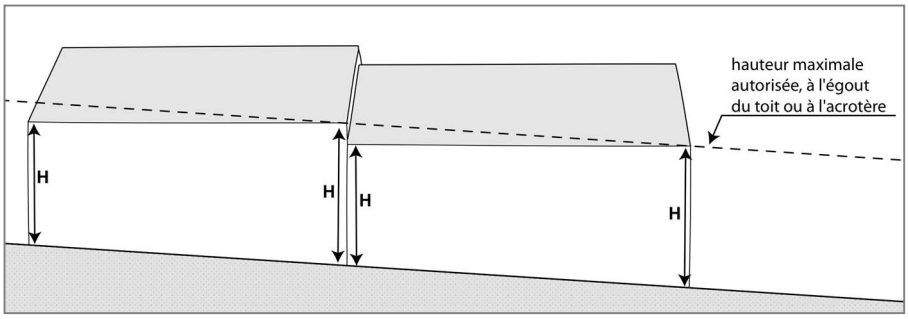
jusqu' :

- à l'égout du toit pour les toitures en pente,
- au brisis pour les toitures à la Mansart,
- à l'acrotère pour les toitures terrasses et, le cas échéant, elle se mesure jusqu'aux garde-corps et dispositifs de pare vues compris.

b) Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées, à condition qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse à la construction, les éléments suivants :

les édicules techniques : édicules d'accès, cheminées, locaux techniques des ascenseurs et éléments techniques liés à la production d'énergie renouvelable, dispositif de sécurité, dispositif d'aération et de climatisation, pylônes, antennes, supports de lignes électriques et d'antennes.

c) Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est calculée en tout point de l'égout du toit, du brisis ou de l'acrotère par rapport au terrain naturel.



10.2. Dispositions générales

La hauteur des constructions ne peut excéder **7 mètres.**

10.3. Constructions existantes ne respectant pas les règles définies par le présent article

a) Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les règles définies à l'article N.10.2.

b) Les constructions existantes ne respectant pas les règles définies à articles N.10.2. peuvent faire l'objet d'extensions d'une hauteur inférieure ou égale à celle de la construction existante.

10.4. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions, ou parties de constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ouvrage électriques…).

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. Dispositions générales

a) Les constructions doivent, par leur type ou leur conception, respecter la topographie.

b) Les dispositions des articles N 11.1.2 et N 11.1.3 peuvent ne pas être imposées dans le cas d'un projet de qualité architecturale ou innovant, particulièrement bien intégré dans son environnement.

c) Les bâtiments annexes aux constructions à destination d'habitation ; les vérandas, abris, auvents, contigus aux bâtiments d'habitation peuvent être traités différemment du bâtiment principal, et présenter des caractéristiques différentes de celles définies aux articles N 11.2. et N 11.3. dès lors que leur forme, matériaux et couleurs choisis ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des constructions avoisinantes.

11.2. Façades

a) Les matériaux utilisés pour réaliser une extension ou un aménagement touchant à l'extérieur d'une construction existante doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction de ladite construction.

Toutefois, les avancées des constructions destinées à l'habitation, de type véranda, abri, auvent,… peuvent être traités différemment du bâtiment principal, et présenter des caractéristiques différentes de celles contenues dans les dispositions du présent article dès lors que leur forme, matériaux et couleurs choisis ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des constructions avoisinantes.

b) Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.

c) Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

11.3. Les éléments techniques

11.3.1. Antennes paraboliques et citernes

a) Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés et ne pas être visibles depuis la voirie ouverte à la circulation publique.

b) Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout non situées dans des bâtiments, ainsi que les installations similaires doivent être enterrées.

11.3.2. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables (solaires, éoliens, etc)

Les éléments des dispositifs concourant à la production d'énergies renouvelables sont autorisés à condition :

- qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse à la construction,

- ou qu'ils soient conçus comme un élément d'architecture faisant partie intégrante de la façade.

11.3.3. Les éléments de climatiseurs et de pompes à chaleur

Les éléments de climatiseurs, de pompes à chaleur, ainsi que les parcours des câbles, visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :

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

11.4. Dispositions relatives aux éléments, identifiés aux documents graphiques au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23°du code de l'urban isme

a) Au sein du périmètre de protection des murs, identifié au titre de l'article L.151-19° du code de l'urbanisme,

- les murs de clôture doivent être préservés. En cas de vétusté, leur restauration ou rénovation à l'identique est autorisée.
- leur percement est toutefois autorisé pour réaliser un accès.
- les travaux réalisés sur ces murs ne doivent pas remettre en cause leurs caractéristiques. Les matériaux utilisés doivent être compatibles avec ceux utilisés lors de la construction du mur.

b) Les bâtiments, identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent être préservés. Leur restauration ou rénovation à l'identique est autorisée.

les travaux réalisés sur ces bâtiments ne doivent pas remettre en cause leurs caractéristiques. Les matériaux utilisés doivent être compatibles avec ceux utilisés lors de la construction du mur.

c) Le ru de la rue de la Prairie, identifié au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, doit être préservé. La circulation de l'eau ne doit pas être entravée.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT

12.1. Dispositions générales

a) Stationnement vélo : il sera prévu au moins 1 place de stationnement vélo pour 50 places de véhicules particuliers en stationnement sur l'espace public.

b) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

b) Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces surface de plancher et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.

c) Les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables :

- pour les nouvelles constructions principales,
- pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (chambre d'étudiants, logements supplémentaires…)
- pour les changements de destination des constructions existantes : il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination.

d) En cas de division foncière :

Les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article ;

Le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

12.2. Normes de stationnement applicables par type de constructions

12.2.1. Constructions destinées à l'habitation

a) **Pour les constructions destinées à l'habitation,** il est exigé, au minimum :

1 place par **tranche entamée** de 50 m^2 de surface de plancher, avec un minimum d'**1 place de stationnement couverte** par logement, dans la limite de 2 places de stationnement par logement.

b) Pour les constructions destinées aux publics spécifiques de type foyers, résidences pour personnes âgées, résidences pour étudiants, il est exigé au minimum **1 place de stationnement pour 3 lits**

c) Conformément aux articles L. 151-34 et L. 151-35 du code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du PLU, être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement lors de la construction, la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.

12.2.2.Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement est fonction des besoins de la construction et de la présence de places de stationnement publiques dans les alentours.

12.2.3. Livraison et visiteurs

Les aires de stationnement, d'évolution, de chargement et de déchargement doivent être situées à l'intérieur du terrain et être dimensionnées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

12.2.4. Stationnement des vélos et poussettes

Il est exigé, au minimum, que soit affecté au stationnement des vélos et poussettes, un local clos et couvert d'une superficie correspondant à 2% de la surface de plancher créée.

12.3. Impossibilité de réaliser les places de stationnements

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, conformément à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme :

- soit de l'acquisition des surfaces de stationnement qui lui font défaut, dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'obtention d'une concession à long terme pour les surfaces de stationnement qui lui font défaut, dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,
- soit, le cas échéant, du versement d'une participation pour non-réalisation d'aires de stationnement.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1 Espaces Boisés Classés

Les terrains indiqués aux documents graphiques, repérés en légende par les lettres EBC, sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 113-2 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du Code Forestier.

13.2. Dispositions relatives aux éléments, identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Au sein des espaces boisés identifiés au titre de l'article L.151-23° du code de l'urbanisme, le caractère boisé, du site doit être préservé.

Les plantations et reboisements doivent, le cas échéant, se faire en recourant aux espèces indigènes.

Les aménagements liés à la circulation des piétons et cyclistes sont autorisés.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet. .

ARTICLE N15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé

ARTICLE A16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé

ANNEXES

LEXIQUE

Ces définitions doivent être prises en compte pour l'application du présent règlement et de ses documents graphiques. En cas de divergences d'écritures, les dispositions du règlement prévalent.

Toutefois, ces définitions ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le code de l'urbanisme.

Acrotère

Elément de façade situé au-dessus de la toiture ou de la terrasse, constituant des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie.

Affouillement de sol

Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation selon sa superficie et sa profondeur.

Alignement ou limite qui s'y substitue

Le terme ***alignement*** désigne la limite du domaine public et de la propriété riveraine.

Le terme « ***limite qui s'y substitue*** » désigne la limite, située sur la propriété, de l'emprise d'un emplacement réservé et la limite entre l'emprise d'une voie privée, ouverte à la circulation publique motorisée et la propriété riveraine.

Annexe

Bâtiments secondaires et non contigus à la construction principale et ne comprenant pas de pièces de vie ou de travail : garage, abri de jardin, bûcher, etc.

Changement de destination

Il y a changement de destination lorsqu'un bâtiment existant passe d'une des cinq catégories de destination (définies à l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme) à une autre de ces destinations. Ces destinations sont subdivisées en 20 sous-destinations, lesquelles sont précisées à l'article R. 151-28 du Code de l'urbanisme.

Destinations	Sous-destinations
Exploitation agricole et forestière	• Exploitation agricole • Exploitation forestière
Habitation	• Logement • Hébergement
Commerce et activités de service	• Artisanat et commerce de détail • Restauration • Commerce de gros • Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle. • Hébergement hôtelier et touristique • Cinéma

Équipements d'intérêt collectif et services publics	• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés • Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés • Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale • Salles d'art et de spectacle • Équipements sportifs • Autres équipements recevant du public .
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	• Industrie • Entrepôt • Bureau • Centre de congrès et d'exposition

Construction principale

Construction ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou construction la plus importante dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif comprennent les installations, constructions et réseaux, publics ou privés qui permettent de répondre aux besoins de la population :

équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements du sol ou sous-sol),

bâtiments à usage collectif (scolaires, sportifs, culturels, administratifs…)

Sans être exhaustive, la liste des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif comprend notamment :

les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux,

les locaux destinés aux administrations publiques,

les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police,

les crèches et haltes garderies,

les établissements d'enseignement maternel, primaire, secondaire, technique, professionnel, supérieur,

les établissements de santé et d'action sociale,

les établissements assurant l'accueil et/ou hébergement de publics spécifiques (personnes handicapées, personnes âgées…)

les établissements culturels, sportifs, les centres d'animation,

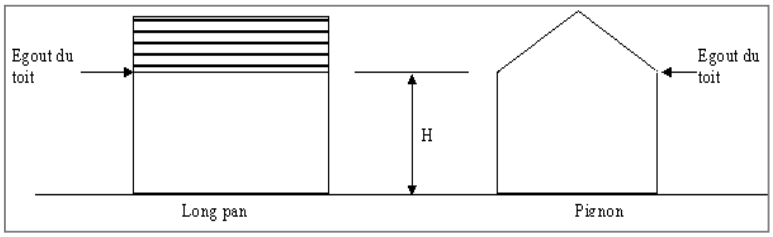
les bâtiments ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux ou de services urbains,

les aires de jeux ou de loisirs, les aires de stationnement,

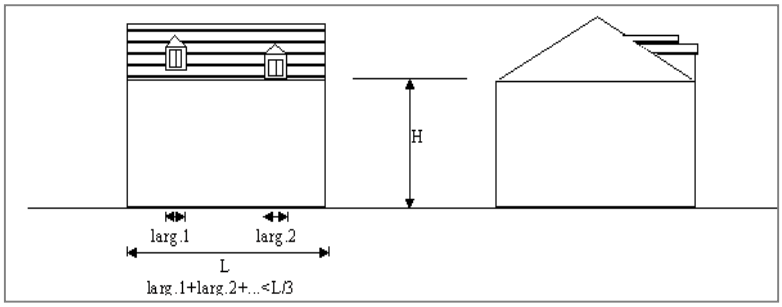
etc.

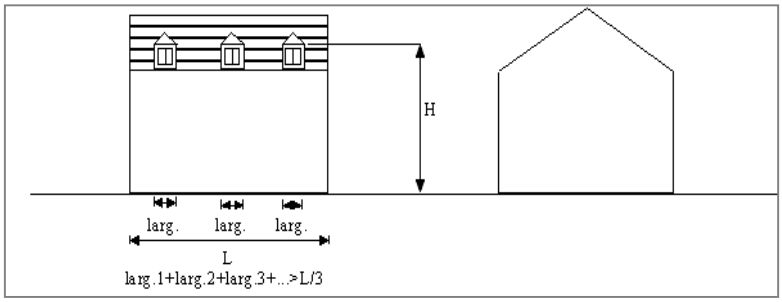
Egout du toit

Limite basse d'un pan de toiture d'où ruisselle, en général, l'eau de pluie récupérée par un chéneau ou une gouttière.



Lorsque la hauteur maximale des constructions est mesurée à l'égout du toit, les lucarnes peuvent dépasser cette hauteur à l'égout si leur largeur cumulée est inférieure au tiers de la longueur totale du pan de toit dans lequel elles s'inscrivent. Dans le cas contraire, la hauteur se mesure au linteau des baies.





Emprise au sol

Projection sur le plan horizontal de l'ensemble des constructions ou parties de constructions implantées sur le terrain à l'exception :

- des éléments de modénatures,
- des débords de toitures,
- des marquises,
- des sous-sols ne dépassant pas de 0,60 mètre le niveau du sol,
- des parties de constructions ayant une hauteur inférieure ou égale à 0,60 mètre à compter du niveau du sol du terrain avant travaux,
- des piscines non couvertes,
- des aménagements liés aux handicaps ou à la collecte des déchets
- et des balcons et oriels n'ayant aucun ancrage au sol.

La superficie du terrain pris en compte pour le calcul de l'emprise au sol ne tiendra pas compte de la partie de la superficie du terrain inscrit en emplacement réservé au titre de l'article L 151-41 du code de l'urbanisme.

Espaces libres

Les espaces libres sont entendus comme étant la totalité des espaces autres que ceux inclus dans la définition de l'emprise au sol des constructions.
Sont inclus notamment les espaces plantés ou non, les aires de stationnement, ainsi que les voies de circulation et cheminements de toute nature.

Espaces verts de pleine terre

Espaces verts de pleine terre : Espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Ils peuvent être aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) mais aussi en allée de jardin non dallée, non cimentée, non bitumée, ou non stabilisée

Etage

Niveau d'une construction pouvant être constitué d'un étage droit, étage entier dont les murs sont verticaux ou d'un comble.

Ainsi, une hauteur limitée à quatre étages sur rez-de-chaussée permet de réaliser au maximum :

une construction de quatre étages droits sur rez-de-chaussée,

ou une construction de trois étages droits sur rez-de-chaussée, surmonté d'un étage de comble aménageable ou d'un étage en attique.

Exhaussement de sol

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation selon sa superficie et sa hauteur.

Installation classée pour la protection de l'environnement

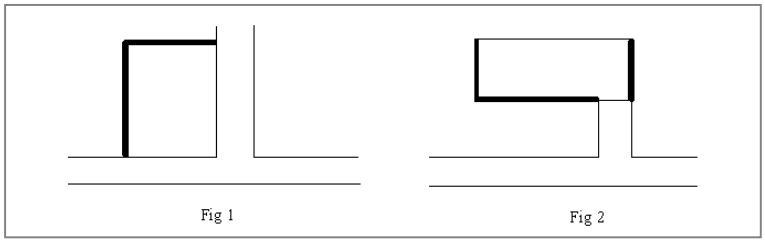
Exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains, soumise à une réglementation stricte du code de l'environnement.

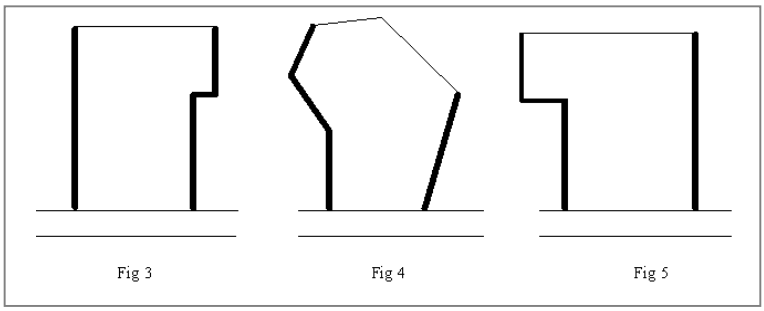
Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés.

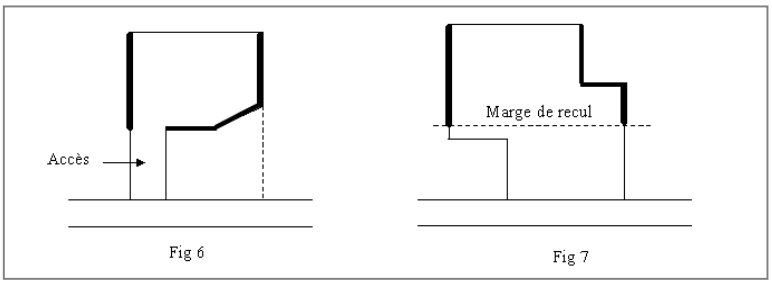
Limites séparatives

Limites du terrain autres que celles situées en bordure des voies publiques ou privées. Peuvent être distingués deux types de limites séparatives : les limites latérales et les limites de fond de terrain.

Sont représentées **en gras** sur les schémas ci-dessous les limites séparatives latérales :







Lorsque le règlement mentionne les limites séparatives, sans précision, la règle s'applique aux limites séparatives latérales et de fond de terrain.

Opération d'aménagement

Opérations menées dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté (ZAC), d'un plan d'aménagement d'ensemble (PAE), de la rénovation urbaine, mais aussi les lotissements

Servitude d'utilité publique

Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) constituent des limitations administratives au droit de propriété instituées au bénéfice de personnes publiques (Etat, collectivités locales, établissements publics, concessionnaires de services ou travaux publics).

Elles imposent, en sus des dispositions du PLU, soit des restrictions à l'usage du sol (interdiction et (ou) limitation du droit à construire) soit des obligations de travaux aux propriétaires (installation de certains ouvrages, entretien ou réparation).

La liste et le plan des servitudes d'utilité publique figure en annexe du PLU.

Superficie du terrain

La superficie prise en compte pour déterminer les droits à construire tels qu'ils résultent du coefficient d'occupation du sol est celle du terrain ou unité foncière.

Pour l'application des dispositions du règlement, doivent être déduites de cette superficie :

1 - La partie incorporée à une voie de desserte du terrain, existante ou prévue dans un projet antérieurement approuvé. On ne peut en effet considérer comme constructible une partie de terrain affectée de façon permanente à la circulation.

Est par conséquent déduite la superficie :

d'un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement de voies,

d'une voie privée telle que définie dans la présente annexe (voir illustration ci-après).

Surface de plancher

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 :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Terrain

Ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

Le terrain ou unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du PLU. Si une propriété est traversée par une voie ou un cours d'eau, ou séparée par un terrain appartenant à un propriétaire distinct, elle est constituée de plusieurs unités foncières.

Terrain naturel

Niveau du terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction.

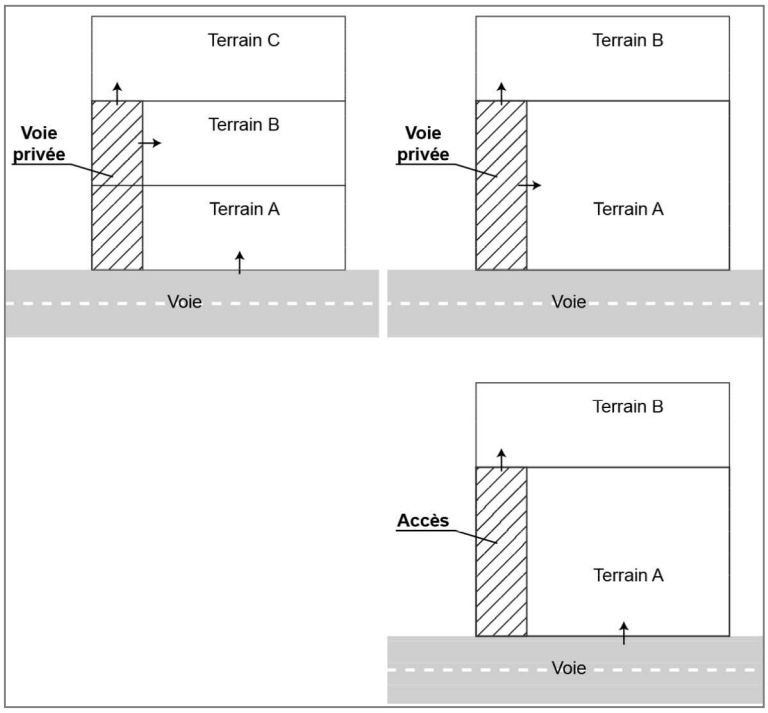
Pour la réalisation de clôtures en limite de terrains contigus présentant une différence de niveaux, la hauteur est mesurée à compter du niveau du terrain le plus haut, excluant la hauteur des éventuels dispositifs de soutènement.

Voie en impasse

Voie qui ne comporte qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que sa partie terminale soit ou non aménagée 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…)



Vues

Ouvertures pratiquées dans les façades d'une construction (telles que fenêtres, portes), à l'exception :

de celles, non ouvrantes, réalisées en matériaux translucides opaques,

des baies dont la hauteur d'allège est située à au moins 1,90 m au-dessus du plancher fini de chaque niveau.

Il est rappelé qu'outre les dispositions du règlement du PLU, s'appliquent les articles 675 à 680 du code civil.

STATIONNEMENT

Les modalités de calcul et caractéristiques techniques des places de stationnement définies ci-dessous doivent être prises en compte pour l'application du présent règlement. En cas de divergences d'écritures, les dispositions du règlement prévalent.

Toutefois, elles ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires, apportées notamment dans le code de l'urbanisme.

Modalités de calcul des places de stationnement :

Pour le calcul du nombre de places de stationnement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.

a) Lorsqu'il est exigé 1 place de stationnement par **tranche entamée** de 50 m^2 de surface hors œuvre nette réalisée,

1 place de stationnement est exigée pour une opération de 40 m^2 de SURFACE DE PLANCHER,

2 places de stationnements sont exigées pour une opération de 60 m^2 de SURFACE DE PLANCHER.

b) Lorsqu'il est exigé 1 place de stationnement par **tranche échue** de 50 m^2 de surface hors œuvre nette réalisée,

aucune place de stationnement n'est exigée pour une opération de 40 m^2,

une place de stationnement est exigée pour une opération de 60 m^2 de SURFACE DE PLANCHER.

Caractéristiques techniques des places de stationnement :

a) Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

b) Les dimensions des places et des dégagements devront respecter les caractéristiques suivantes (longueur x largeur) :

Places de stationnement : 5 m x 2,5 m

- toutefois, 5% maximum du nombre total de places exigé, à l'exception de celles exigées pour les supermarchés et centres commerciaux peuvent avoir les dimensions suivantes : 5m x 2,3m

Places adaptées et réservées aux personnes handicapées :

- Places isolées : 5,5m x 3,3m + 6m
- Places groupées : 5,5m x (2,5m + 0,8m + 2,5 m) + 6m

Pour toute opération entrainant l'obligation de réaliser un minimum de 3 places de stationnement, un dégagement de 5,5 mètres minimum est requis devant chaque place :

- Toutefois, dans le cadre des opérations de logements, les places commandées (places nécessitant le déplacement d'un véhicule afin d'être accessibles) sont autorisées dans la limite de 5% du nombre de places exigées par l'opération.
- Ne sont pas soumises à cette obligation de dégagement, les places réalisées sur un terrain devant faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance sur lequel est envisagé la réalisation de bâtiments ne comprenant qu'un seul logement.

ILLUSTRATIONS DE L'APPLICATION DES ARTICLES 13 DES ZONES UB, UD ET 1AU

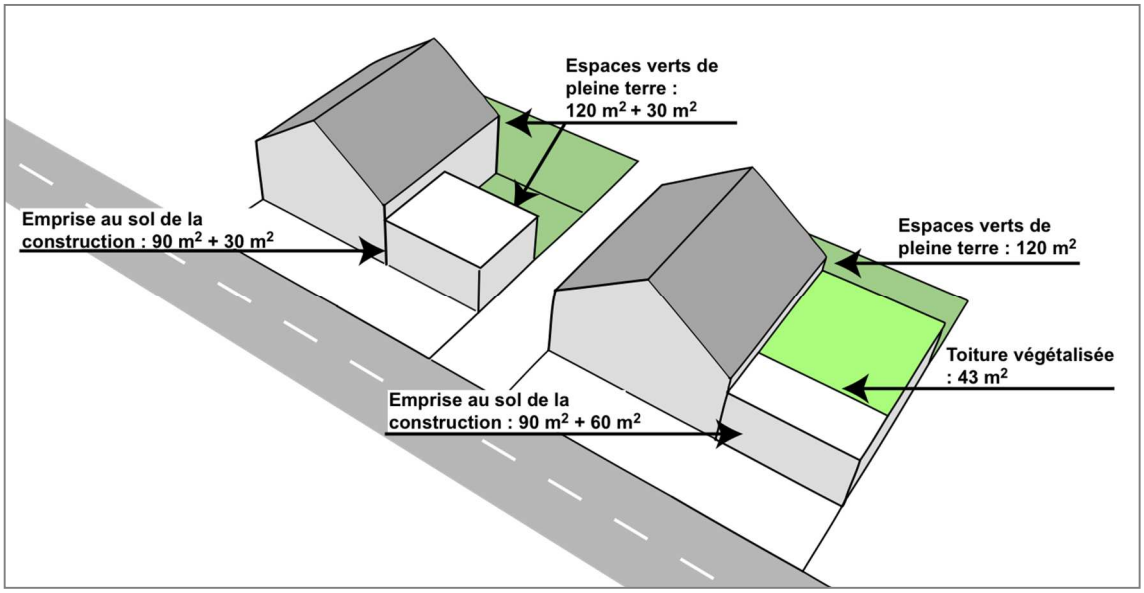
Exemple

Sur un terrain de 300 m^2 situé en zone UB ou en zone 1AU :

40 % du terrain doit être maintenu en espaces verts de pleine terre, soit 120 m^2 d'espaces verts de pleine terre,

et 10 % du terrain doit être traité en espaces végétalisés complémentaires, soit :

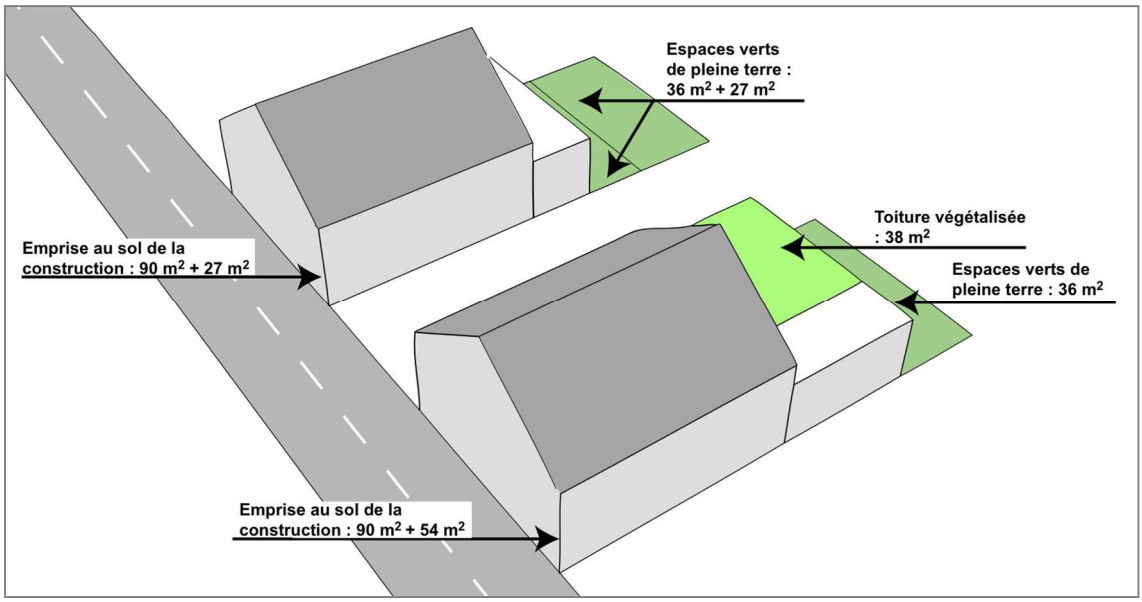
- 30 m^2 d'espaces verts de pleine terre,
- ou 43 m^2 de toitures terrasses végétalisées,
- ou, par exemple, 20 m^2 d'espaces verts des pleine terre et 14 m^2 de toitures terrasses végétalisées,



Exemple

Sur un terrain de 180 m^2 situé en zone UD :

20 % du terrain doit être maintenu en espaces verts de pleine terre, soit 36 m^2 d'espaces verts de pleine terre,

et 15 % du terrain doit être traité en espaces végétalisés complémentaires, soit :

- 27 m^2 d'espaces verts de pleine terre,
- ou 38 m^2 de toitures terrasses végétalisées,
- ou, par exemple, 15 m^2 d'espaces verts des pleine terre et 17 m^2 de toitures terrasses végétalisées,