



ÉVRY-COURCOURONNES

Plan Local d'Urbanisme
de la commune déléguée d'Evry

6. Règlement

PLU révisé, approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 26 septembre 2019





SOMMAIRE

Introduction / dispositions générales	5
Zone UCV	13
Zone UVP	25
Zone UR1	39
Zone UR2	51
Zone UR3	65
Zone URP	79
Zone URM1	91
Zone URM2	105
Zone UE	117
Zone UEC	127
Zone UP	137
Zone N	147
Zone 1AU	157
Zone 2AU	169
Définitions	175
Annexes	185

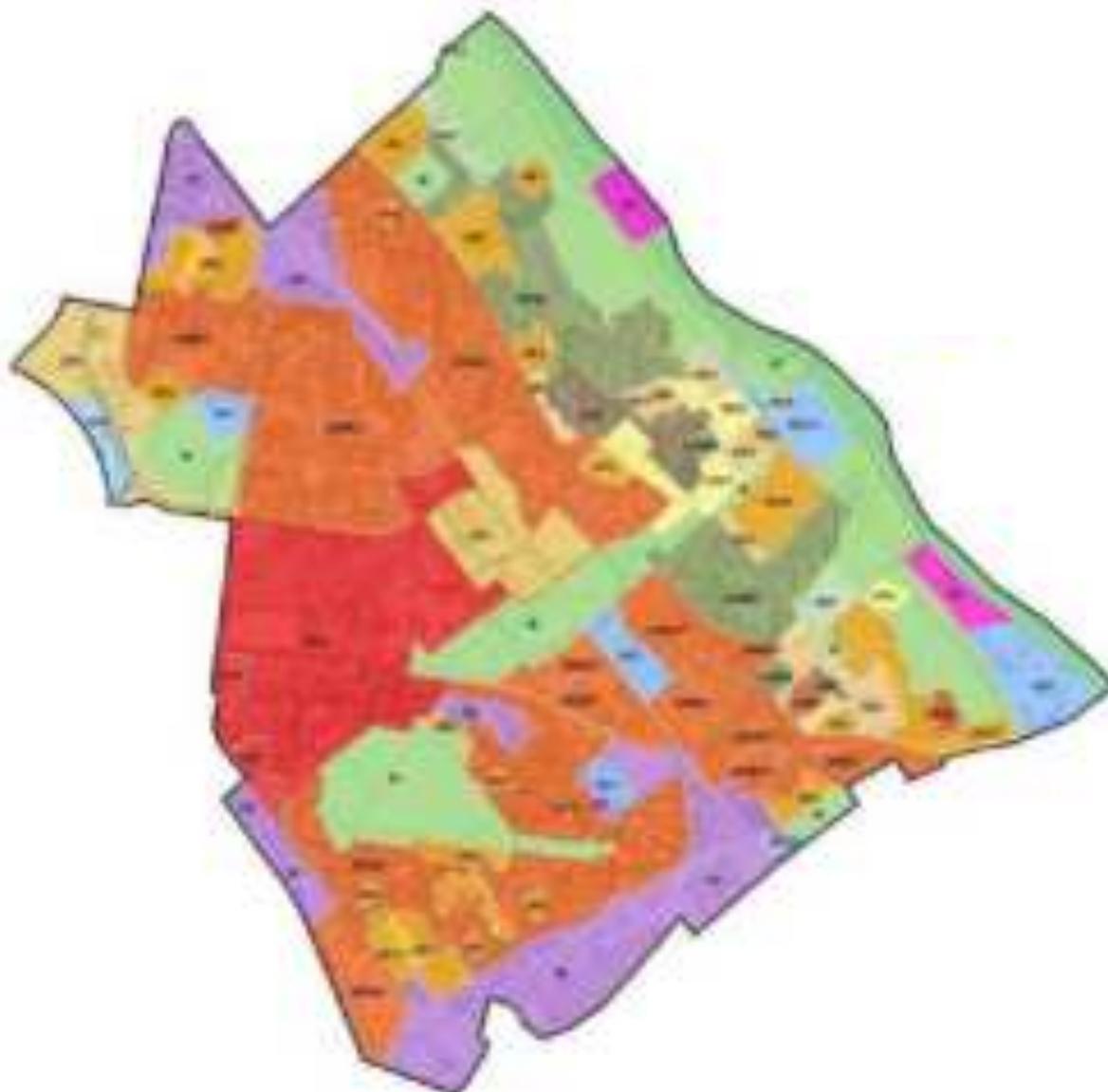




INTRODUCTION / DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal d'Evry.

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones naturelles (N), et en zones à urbaniser (AU) repérées sur le plan de zonage.



	zone		zone		
	zone		zone		
	zone		zone		zone
	zone		zone		zone
	zone		zone		zone

Accessibilité des personnes handicapées

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

Adaptations mineures

En application de l'article L152-3 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Aires de stationnement

En application de l'article L151-33, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (*au titre du présent règlement, dans la limite de 300 mètres*), soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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

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

- 1° De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
- 2° Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;
- 3° Des résidences universitaires mentionnées à l'article L631-12 du code de la construction et de l'habitation.

En application de l'article L151-35 du Code de l'urbanisme il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Toutefois, lorsque les logements mentionnés aux 1° à 3° de l'article L151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, identifiés sur le plan de zonage, et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un

prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Pour la mise en œuvre des plafonds mentionnés aux premier et deuxième alinéas, la définition des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés aux 2° et 3° de l'article L151-34 est précisée par décret en Conseil d'Etat.

Enfin, en application de l'article R111-14-2 du Code de la construction et de l'habitation :

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

L'équipement réalisé est relié à un tableau général basse tension en aval du dispositif de mise hors tension général de l'installation électrique du bâtiment ou de celui du point de livraison spécifique de l'infrastructure de recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 50% des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 50% des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés, avec un minimum d'une place.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 75% des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 75% des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés.

Le tableau général basse tension est dimensionné de façon à pouvoir alimenter au moins 20% de la totalité des places de stationnement, avec un minimum d'une place.

Les passages de câbles desservant les places de stationnement doivent être dimensionnés avec une section minimale de 100 mm.

Les places desservies sont soit des places individuelles, soit un espace commun.

Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'énergie précise les modalités d'application du présent article, notamment les caractéristiques de dimensionnement des installations électriques destinées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Bâtiments détruits ou démolis

Au titre de l'article L111-15 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié. La construction doit avoir été réalisée conformément à une autorisation du droit des sols préalablement obtenue (permis de construire, déclaration préalable...). Cette obligation ne s'impose pas pour les constructions anciennes

édifiées avant la mise en place des autorisations du droit des sols, celles-ci sont réputées régulièrement édifiées.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L111-23, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Démolitions

Le permis de démolir ayant été institué en application de l'article R421-27 du Code de l'urbanisme, les démolitions sont soumises à autorisation préalable. Ce permis pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments et des sites. La décision sera prise en tenant compte de l'intérêt historique ou architectural de la construction et de l'impact d'une éventuelle démolition dans le paysage, en tenant compte du contexte dans lequel elle est située.

Clôtures

En application de la délibération du Conseil Municipal du 11 juillet 2007, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (sauf si elle fait partie d'une construction, dans ce cas elle est incluse dans la demande de permis de construire).

Éléments et ensembles bâtis remarquables

Des éléments et ensembles bâtis sont repérés sur le plan de zonage en application de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme et leur liste figure en annexe du règlement.

La démolition des bâtiments remarquables repérés est interdite.

Par ailleurs, des prescriptions spécifiques, qui sont déclinées dans l'Orientation d'Aménagement de Programmation Patrimoine, s'appliquent sur ces constructions ou ensembles repérés et identifiés.

Emplacements réservés

Conformément à l'article L151-41 du Code de l'urbanisme, plusieurs emplacements réservés, délimités sur le plan de zonage, ont été instaurés. La destination des emplacements réservés ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires sont également précisés sur le plan de zonage.

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

Espaces Boisés Classés (EBC)

Les espaces classés en espaces boisés classés, et figurant comme tels sur le plan de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code forestier. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L421-4 dudit Code.

Espaces Paysagers Protégés (EPP)

Des « *espaces paysagers protégés* », introduits par l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, ont été instaurés. Ils sont repérés sur le plan de zonage.

Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre paysager ou écologique. Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage et notamment les coupes et abattages d'arbres, doivent donc faire l'objet d'une autorisation préalable. Ces espaces sont inconstructibles. Seules sont autorisées :

- les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement dans la limite de 15m² de surface de plancher.
- les constructions annexes dans une limite de 10 m² d'emprise au sol.
- les aménagements, constructions, installations et ouvrages techniques, liés et nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les aménagements liés aux circulations, cheminements

Nuisances sonores

Le long des voies de circulation classées axes bruyants, reportées sur les cartes « Classement des Infrastructures de Transport Terrestre Réseau Routier National et Autoroutes en Essonne » et « Classement des Infrastructures de Transport Terrestre Réseau Routier Départemental en Essonne », figurant en annexe du PLU, les constructions à destination d'habitation devront respecter les règles d'isolation acoustique minimum déterminées par les dispositions de :

- l'arrêté préfectoral n° 2005 - DDE - SEPT - 085 du 28 février 2005 relatif au classement sonore du réseau routier départemental et aux modalités d'isolement acoustique des constructions en découlant
- l'arrêté préfectoral n° 0109 du 20 mai 2003 relatif au classement sonore du réseau routier national et aux modalités d'isolement acoustique des constructions en découlant
- l'arrêté préfectoral n° 108 du 20 mai 2003 relatif au classement sonore du réseau ferroviaire et aux modalités d'isolement acoustique des constructions en découlant
- l'arrêté préfectoral n° 2005 - DDE - SEPT - 0331 du 20/12/2005 relatif au classement sonore du transport en commun en site propre de l'Agglomération d'Evry et aux modalités d'isolement acoustique des constructions en découlant

Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi)

Le Plan de Prévention du Risque d'inondation de la Vallée de la Seine a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 20 octobre 2003. Il constitue une servitude qui s'impose aux autorisations du droit des sols. Il figure en annexe du dossier du PLU.

Ainsi, pour les terrains qui sont concernés par une des zones du PPRi reportées sur le plan de zonage, les constructions et installations de toute nature doivent, en complément du présent règlement, respecter les dispositions du PPRi qui sont annexées au PLU. Ces dispositions sont de nature à limiter les possibilités d'utilisation du sol au regard de la prise en compte du risque d'inondation.

Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

Le règlement du PLU définit les règles d'occupation du sol.

Le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies. Toutefois les dispositions des articles R111-3, R111-5 à R111-19 et R111-28 à R111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un Plan Local d'Urbanisme.

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

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

S'ajoutent de plus aux règles propres du PLU, les servitudes d'utilité publique qui font l'objet d'un plan et d'une notice annexés au présent dossier de PLU ou encore les périmètres de droit de préemption urbain mentionnés au sein des annexes informatives du présent dossier de PLU.

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

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

Protection contre les nuisances acoustiques générées par certaines infrastructures de transports terrestres

La construction de bâtiments situés dans le voisinage des infrastructures de transports doit répondre aux normes d'isolement acoustique déterminées par la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 et ses textes d'application.

Les tableaux figurant dans les arrêtés préfectoraux du 20 mai 2003, du 28 février 2005 et du 20 décembre 2005 (cf. annexes du PLU), portant classement des infrastructures de transport terrestres dans la commune d'Evry au titre de la loi sur le bruit, déterminent la largeur des secteurs affectés par le bruit des infrastructures et à l'intérieur desquels les bâtiments doivent respecter les normes d'isolement acoustique et phonique.

Prévention contre les risques des sols pollués ou potentiellement pollués.

La réalisation d'aménagements au droit de sites ou secteurs pollués ou potentiellement pollués doit être conditionnée à la vérification de l'absence de risque pour la santé humaine et l'environnement. L'aménageur sera responsable de la compatibilité entre l'état des sols de ces terrains et leur usage futur.

Règles de construction

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

Retrait-gonflement des argiles

Le territoire est susceptible d'être soumis à des risques provoqués par des phénomènes de mouvement de terrain par retrait et gonflement des argiles. Ces mouvements de terrain peuvent provoquer la fissuration de certaines constructions. Une cartographie des aléas de retrait-gonflement d'argile figure en annexe du PLU.

Il est conseillé, avant tout projet de construction, de consulter cette carte et de suivre les préconisations indiquées sur la plaquette « constructions sur terrain argileux en Île-de-France » figurant en annexe du PLU.

La structure du règlement

Le règlement de chaque zone s'organise de la manière suivante :

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

- Paragraphe 1 : Destinations et sous destinations interdites
- Paragraphe 2 : Destinations et sous destinations autorisées sous conditions
- Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

- Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions
- Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
- Paragraphe 4 : Stationnement

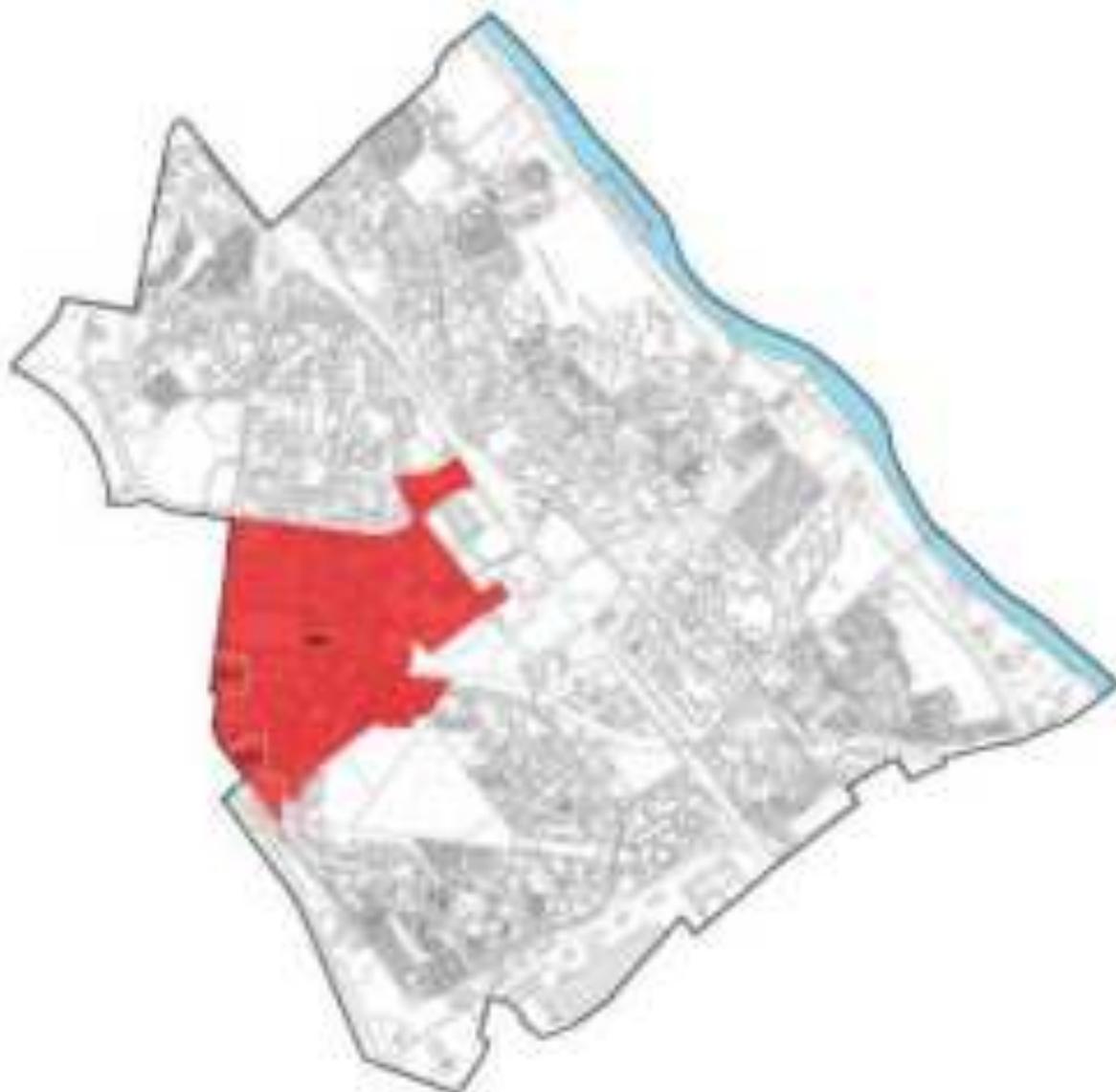
CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

- Paragraphe 1 : Desserte par les voies publiques ou privées
- Paragraphe 2 : Desserte par les réseaux
- Paragraphe 3 : Performances énergétiques et environnementales des constructions

Les schémas et illustrations dans le présent règlement sont illustratifs. Ils n'ont pas de caractère opposable.

ZONE UCV

La zone UCV (Urbaine Centre-Ville) correspond au centre urbain physique et fonctionnel d'Evry. Il s'agit d'un secteur dense qui accueille une diversité fonctionnelle importante.



CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Paragraphe 1 : Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Habitation :			
Logement	X		
Hébergement	X		
Commerces et activités de services :			
Artisanat et commerce de détail	X		
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
Cinéma	X		
Restauration	X		
Commerce de gros		X	
Hébergement hôtelier et touristique	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics :			
Locaux et bureaux des administrations publiques	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X		
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles	X		
Equipements sportifs	X		
Autres équipements recevant du public		X	
Exploitations agricoles et forestière :			
Exploitation agricole		X	
Exploitation forestière		X	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :			
Industrie			...de ne pas présenter de risques de dommages graves ou des nuisances pour le voisinage
Entrepôt		X	...d'être directement liée au fonctionnement d'activités économiques présentes et autorisées sur la zone
Bureau	X		
Centre de congrès et d'exposition	X		

Sont également interdits :

- Les dépôts à l'air libre de toute nature.
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone ;
- Les aménagements de terrains de camping et les caravanes, au titre de l'article R111-49 du Code de l'urbanisme.
- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la tranquillité publique.

Sont autorisés sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements de sol liés à un projet d'aménagement paysager, à la réalisation ou au fonctionnement d'infrastructures ou à un projet de construction admis dans la zone.
- Les dépôts temporaires de matériaux divers exclusivement liés à la réalisation du Tram 12 Express

Paragraphe 3 : mixité fonctionnelle et sociale

Ce paragraphe n'est pas réglementé.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Paragraphe 1 : volumétrie et implantation des constructions

1. L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de la voie.

Dans le cas d'une implantation en retrait, il n'est pas fixé de règle.

2. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative, sous condition de ne pas comporter d'ouvertures ou de baies, ou en retrait.

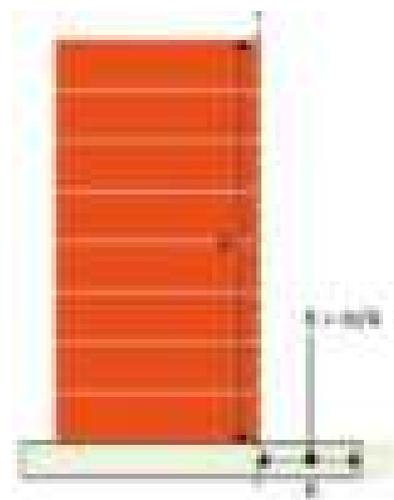
En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal au quart de la hauteur de la façade (retrait (R) = Hauteur de la façade (H) / 4).

Règle particulière :

Les dispositions figurant ci-dessus ne concernent pas les travaux de réhabilitation ou d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (26/09/2019).

Lorsque la limite séparative correspond avec la limite d'une voie privée, les dispositions figurant au point 1, « *l'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques* », ci-dessus, s'appliquent.

Les constructions annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives (latérales ou de fond de terrain) ou en retrait. Dans le cas d'une implantation en retrait, il n'est pas fixé de règle.



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

Il n'est pas fixé de règle.

4. L'emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

5. La hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à **27 mètres** au point le plus haut.

Cette hauteur pourra atteindre **40 mètres** maximum au point le plus haut lorsque c'est indiqué sur le plan de zonage (H=40m). De plus, sur une emprise qui ne dépassera pas un tiers de chacun de ces secteurs H=40m, la hauteur maximale des constructions pourra être portée à **50 mètres** au point le plus haut.

Toutefois, pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU d'origine (02/04/2009), quelle que soit leur hauteur, est autorisée la surélévation sur une hauteur de **4 mètres** maximum si elle se traduit par une amélioration de la qualité esthétique ou des performances énergétiques de la construction faisant l'objet de la surélévation.

Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Rappel :

En application de l'article R 111-27 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Des recommandations sur l'utilisation des couleurs sont présentées sur des documents disponibles au service urbanisme de la mairie.

1. Dispositions applicables aux constructions nouvelles :

L'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage devra être assurée notamment par leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés.

a) Les toitures

La conception et la réalisation des toitures doivent être en harmonie et en cohérence avec le reste de la construction et respecter les caractères architecturaux du type de toiture utilisé.

Les édicules et ouvrages techniques tels que les machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation extracteurs, doivent être prévus dès la conception et, dans la mesure du possible, être intégrés dans le volume de la construction.

En cas de toitures terrasse surplombées par d'autres constructions ou partie d'immeuble, celles-ci seront végétalisées et les édicules devront être dissimulés par un dispositif de qualité. Les remontées d'acrotère maçonnées sont à privilégier.

Châssis de toit

Les châssis de toit doivent être insérés dans le rampant de la toiture. L'éparpillement aléatoire des châssis de toit est proscrit. Ils doivent être placés dans l'axe des ouvertures des niveaux inférieurs ou des trumeaux.

b) Les façades

Un soin particulier doit être apporté à la qualité des matériaux utilisés. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Éléments de modénature

Les façades devront être animées en jouant sur des éléments de modénature et de marquage.

Façades commerciales

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

Les matériaux réfléchissants, les décors lumineux, les peintures fluorescentes sont interdits.

Rez-de-chaussée

Les rez-de-chaussée doivent être traités avec une attention particulière.



Dans le cas de rez-de-chaussée actifs, ils doivent être en grande partie en vitrine.

Dans les autres cas, ils doivent présenter des éléments qualitatifs animant la façade : sérigraphie, grilles doublées végétaux grimpants etc.

c) Dispositions diverses

Les rampes de parkings

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

Les panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction dès la conception, que ce soit en façade ou sur toiture. Une disposition en partie basse du rampant de la toiture sera privilégiée.

Les antennes paraboliques et les climatiseurs

Les antennes paraboliques et les climatiseurs doivent, dans la mesure du possible, être implantés à un endroit non visible du domaine public. Leur localisation et leur couleur doivent être déterminées de telle sorte qu'ils s'intègrent au mieux avec la partie de construction sur laquelle ils sont fixés.

2. Dispositions applicables en cas d'intervention sur les constructions existantes et les extensions

a) Dispositions applicables pour les travaux sur le volume bâti : réhabilitation, ravalement, percement d'ouvertures

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées.

La création de nouveaux percements, ou la modification d'ouvertures existantes, doit s'intégrer dans la composition des façades (reprises de proportions, du rythme et des éléments de modénature).

Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles depuis l'extérieur.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction, que ce soit en façade ou sur toiture. Une disposition en partie basse du rampant de la toiture sera privilégiée.

Les fermetures de pergolas ou de balcons, ainsi que les extensions en rez de chaussée des constructions existantes doivent faire l'objet d'un projet qui porte sur l'ensemble du bâtiment et qui, sur le plan des techniques utilisées et des couleurs, s'harmonise avec l'architecture de la construction d'origine.

b) Dispositions applicables aux extensions

Toute extension de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.

Les surélévations des constructions sont autorisées :

- Sous réserve du respect des règles de hauteur du présent règlement
- Sous réserve d'une intégration harmonieuse de la partie surélevée par rapport à l'aspect et au volume extérieur de la construction

3. Dispositions applicables aux clôtures

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme et à la délibération du 11 juillet 2007, les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

a) Les clôtures sur rue

La hauteur maximale des clôtures sur rue ne doit pas dépasser **2 mètres**.

Sont autorisés les dispositifs de clôture suivants :

- Un mur bahut d'une hauteur maximale de 60 cm d'aspect briques ou recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions avoisinantes. Il pourra être surmonté d'un barreaudage métallique vertical.
- Les éventuels dispositifs d'occultation des clôtures existantes devront être composée d'éléments végétaux.

Les clôtures d'aspect PVC sont interdites.

b) Les clôtures en limite séparative

Les clôtures ne pourront pas dépasser **2 mètres**.

Elles seront de préférence constituées d'un grillage doublé d'une haie vive. Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol, pour le déplacement de la petite faune.

L'utilisation de plaques d'aspect béton, même enduite, est interdite.

Les éventuels dispositifs d'occultation des clôtures existantes devront être composés d'éléments végétaux.

Paragraphe 3 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

La part minimale d'espaces plantés paysagés est fixée à **20%** de la superficie totale de l'unité foncière.

Ces espaces seront aménagés :

- soit en espace de pleine terre
- soit en espace sur dalle, au niveau du sol, ou en élévation sur une hauteur qui n'excèdera pas la hauteur supérieure du rez-de-chaussée. Ces espaces paysagers sur dalle devront être recouvert d'une épaisseur de pleine terre de 50 cm minimum. Il sera prévu 6 m³ de terre par arbre.

Espaces paysagers protégés :

Au sein des « *espaces paysagers protégés* », repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage, et notamment les coupes et abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable. Ces espaces sont inconstructibles. Seules sont autorisées des constructions annexes dans une limite de 10 m² d'emprise au sol.

Paragraphe 4 : stationnement

1. Le stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles ou de toute transformation de locaux existants, doit être assuré en dehors de la voie publique.

Constructions à usage d'habitation :

Il est exigé la réalisation d'au moins **1,5 place** par logement. En cas de décimale, ce chiffre sera arrondi au chiffre supérieur.

Pour les opérations de 3 logements et plus, en plus de la règle ci-dessus, il est exigé la réalisation d'une place visiteur pour 3 logements.

Pour les constructions comprises dans la sous-destination « *hébergement* » (résidences, foyers, etc.), il est exigé la réalisation d'au moins **1 place** pour 3 unités de logement.

Pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L151-34 du Code de l'urbanisme, les obligations en termes de stationnement sont rappelées en dispositions générales dans le paragraphe « aires de stationnement ».

Ces obligations s'imposent à l'occasion des constructions nouvelles, des extensions de constructions existantes, des changements d'affectation à l'intérieur du volume du bâti ainsi qu'en cas de création de logements à l'intérieur d'un volume existant, même si cette création ne fait pas l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable.

Constructions à usage de bureaux, services, commerces et restauration :

Il ne pourra être réalisé plus de **1 place** pour 45 m² de surface de plancher.

Toutefois, à moins de 500 mètres d'un point de desserte en transport en commun structurante, identifié sur le plan de zonage, le seuil est fixé à 55 m² de surface de plancher.

Ces dispositions s'imposent également comme normes plancher.

Constructions à usage artisanal, industriel, de commerce de gros ou d'entrepôt :

La surface affectée au stationnement doit être égale à :

- **60%** de la surface de plancher affectée aux activités artisanales, industrielles ou de commerce de gros
- **20%** de la surface de plancher affectée aux activités de dépôts.

Constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique :

Il est exigé la réalisation d'au moins **1 place** pour 100 m² de surface de plancher.

Equipements d'intérêt collectif et services publics :

Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement, de son accessibilité par les transports collectifs et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

2. Le stationnement des vélos

Les espaces de stationnement vélo doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés et sécurisés.

Constructions à usage d'habitation :

Pour les constructions à destination d'habitation comprenant au moins 3 logements, l'espace destiné au stationnement des vélos doit avoir une surface minimale de :

- **0,75 m²** par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces
- **1,5 m²** par logement pour les logements de 3 pièces et plus.

Constructions à usage de bureaux :

L'espace destiné au stationnement des vélos doit avoir une surface minimale de **1,5 m²** pour 100 m² de la surface de plancher.

Constructions à usage d'activités et commerces :

Pour les constructions à destination d'activités ou commerces de plus de 500 m² de surface de plancher et d'industrie, il est exigé la réalisation d'au moins **1 place** pour dix employés.

Equipements d'intérêt collectif et services publics :

Il est exigé la réalisation d'au moins **1 place** pour dix employés.

Pour les établissements scolaires, il est exigé la réalisation d'au moins **1 place** :

- pour 8 à 12 élèves en ce qui concerne les écoles primaires,
- pour 3 à 5 élèves en ce qui concerne les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Paragraphe 1 : desserte par les voies publiques ou privées

1. La desserte

Tout terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la collecte des ordures ménagères, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En conséquence, toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

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

2. Les accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès sur la voie publique devront être dimensionnés de façon à permettre les entrées / sorties des poids lourds sans détériorer les accotements de voirie.

3. La voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, y compris les véhicules de secours, services, etc. puissent faire demi-tour.

Paragraphe 2 : desserte par les réseaux

1. Eau et assainissement

Généralités :

Sous réserve de l'existence des dits réseaux, compte-tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement et d'alimentation en eau potable.



Toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur du type séparatif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Les conditions et modalités de raccordement sur le réseau séparatif d'assainissement eaux pluviales et eaux usées devront être conformes au règlement d'assainissement intercommunal annexé au présent règlement de PLU.

Eaux usées :

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et pour toute extension de bâtiment existant non raccordé.

Seules les eaux domestiques seront rejetées sans pré traitement dans le réseau. L'évacuation des eaux usées non domestiques est soumise aux dispositions de l'article R 111.8 à R 111.12 du Code de l'urbanisme. Conformément aux dispositions de l'article L 1331 .10 du Code de la santé Publique une autorisation de déversement sera établie pour préciser les modalités de rejets des effluents.

Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées industrielles seront distincts. L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau. L'évacuation des eaux usées non domestiques assimilées à des eaux usées domestiques sont soumises au respect de prescriptions techniques édictées par le gestionnaire du réseau lors de l'établissement du constat de conformité. Le constat de conformité vaut contrat d'abonnement ou convention ordinaire de déversement.

Eaux pluviales :

Le réseau d'assainissement devra répondre aux prescriptions du Règlement d'Assainissement Collectif intercommunal.

Tout aménagement réalisé sur une unité foncière doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales générées par les nouveaux projets d'aménagements, y compris sur le domaine public, et collectées à l'échelle des parcelles privées ou publiques ne sont pas admises directement dans le réseau public. Le principe du « zéro rejet » aux collecteurs d'eaux pluviales est imposé. Devront donc être mis en œuvre des techniques destinées à favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Lorsque le principe du « zéro rejet » ne peut techniquement être mis en œuvre, le rejet sera limité à 1 l/s/ha imperméabilisé. Le volume de rétention sera lors calculé pour une pluie de retour vingtennale et suivant la méthode dite des pluies.

Les eaux pluviales issues des nouveaux projets d'aménagements auront une qualité de rejet régulé en sortie dite bonne, suivant la grille Seq Eau de qualité physico-chimique des eaux superficielles, jointe en annexe du règlement d'assainissement.

Les eaux issues des voiries et des aires de stationnement devront être dépolluées dès le premier m³ par une technique alternative aux réseaux avec décantation et ou filtration et infiltration via un système superficiel à ciel ouvert de type noues plantées de macrophytes, filtre planté de roseaux.

Les eaux de ruissellement des aires de stationnement couvertes devront être dépolluées par la mise en place d'un prétraitement de type séparateurs à hydrocarbures et raccordées au collecteur des eaux usées.

2. Autres réseaux (électricité, téléphone, câble ...)

Electricité et télécommunication :

Sauf impossibilité technique, les lignes de télécommunication, de télédistribution et de distribution d'énergie électrique du réseau public doivent être installées en souterrain.

Les ouvrages de télécommunication et ceux afférents à la vidéocommunication seront réalisés en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privé-publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

Le câblage en réseau haut débit devra être assuré à l'intérieur de la construction de manière à pouvoir être raccordé au réseau existant ou futur.

Déchets :

Toute nouvelle construction devra répondre aux prescriptions du Règlement de Collecte intercommunal et en particulier les constructions à destination d'habitation de 10 logements et plus devront comporter :

- un local de stockage, selon les dimensions indiquées dans le Règlement de Collecte intercommunal, qui servira au minimum à gérer les encombrants,
- pour la collecte des ordures ménagères, des conteneurs enterrés, dans certains secteurs, et selon les dispositions, indiqués dans le Règlement de Collecte intercommunal.

Paragraphe 3 : performances énergétiques et environnementales des constructions

Le respect des obligations en vigueur en matière de performance énergétique ne peut constituer qu'un seuil minimal qui doit pouvoir être dépassé pour toutes les nouvelles constructions. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

L'objectif est de développer au maximum des constructions passives, voire à énergie positive. La conception des nouvelles constructions doit être étudiée dans cet objectif.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable est préconisée à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction, dans le respect des dispositions du présent règlement.

Il doit être recherché un captage solaire optimum.

Toute nouvelle construction devra intégrer la possibilité de se raccorder au réseau de chaleur existant et/ou futur.

ZONE UVP

La zone UVP (Urbaine Village Patrimoine) correspond au vieux village rural d'Evry et au hameau du Bras de Fer. Il accueille un tissu rural, dense sur rue, souvent à l'alignement, avec la présence de jardins à l'arrière. L'ensemble présente un caractère patrimonial et paysagé important.



CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Paragraphe 1 : Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Habitation :			
Logement	X		
Hébergement	X		
Commerces et activités de services :			
Artisanat et commerce de détail			...de ne pas présenter de risques de dommages graves ou des nuisances pour le voisinage
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
Cinéma	X		
Restauration			...de ne pas présenter de risques de dommages graves ou des nuisances pour le voisinage
Commerce de gros		X	
Hébergement hôtelier et touristique	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics :			
Locaux et bureaux des administrations publiques	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X		
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles	X		
Equipements sportifs	X		
Autres équipements recevant du public		X	
Exploitations agricoles et forestière :			
Exploitation agricole		X	
Exploitation forestière		X	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :			
Industrie		X	
Entrepôt		X	
Bureau	X		
Centre de congrès et d'exposition	X		

Sont également interdits :

- Les dépôts à l'air libre de toute nature.
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone ;
- Les aménagements de terrains de camping et les caravanes, au titre de l'article R111-49 du Code de l'urbanisme.
- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la tranquillité publique.

Sont autorisés sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements de sol liés à un projet d'aménagement paysager, à la réalisation ou au fonctionnement d'infrastructures ou à un projet de construction admis dans la zone.

Paragraphe 3 : mixité fonctionnelle et sociale

Ce paragraphe n'est pas réglementé.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

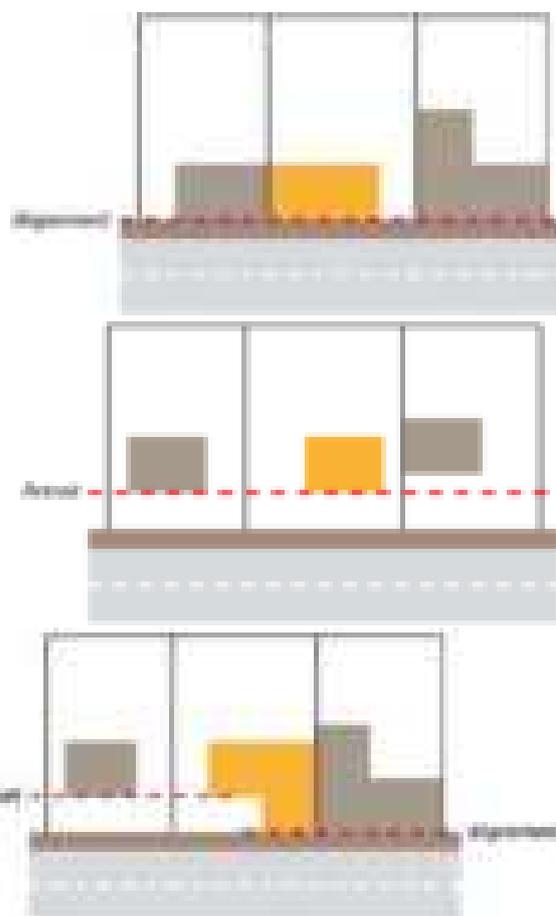
Paragraphe 1 : volumétrie et implantation des constructions

1. L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

Les constructions doivent être implantées dans une bande de **17 mètres** de profondeur mesurée parallèlement à la limite de la parcelle avec l'emprise publique.

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de la voie en prenant en compte l'implantation des constructions voisines pour s'insérer de manière harmonieuse au sein du tissu existant. Ainsi :

- Dans le cas où les constructions voisines sont déjà implantées à l'alignement, toute nouvelle construction devra privilégier une continuité sur rue avec une implantation à l'alignement.
- Dans le cas où les constructions voisines sont implantées en retrait de la voie, toute nouvelle construction devra également privilégier une implantation en retrait, en respectant le retrait d'une des constructions voisines.
- Dans les autres cas, l'implantation est libre. Toutefois, l'implantation privilégiée devra prendre en compte les constructions voisines en cherchant à s'implanter dans leur prolongement.



Règle particulière :

Les dispositions figurant ci-dessus ne concernent pas les travaux de réhabilitation ou d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (26/09/2019).

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (26/09/2019) se situe en tout ou partie au-delà de la bande de 17 mètres mesurée parallèlement à la limite de la parcelle avec l'emprise publique, sa surélévation est admise dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement et qu'elle n'aggrave pas une non-conformité avec les autres règles.

Dans tous les cas, au-delà de la limite des 17 mètres mesurée parallèlement à la limite de la parcelle avec l'emprise publique sont autorisées les annexes à condition de ne pas dépasser 8m²

d'emprise au sol et de 3 mètres de hauteur. Une seule construction annexe postérieure à la date d'approbation du présent règlement (26/09/2019) est acceptée par unité foncière.

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

2. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées sur l'une des limites séparatives latérales au maximum, sous condition de ne pas comporter d'ouvertures ou de baies, et en retrait de toutes les autres limites séparatives avec un minimum de :

- **3 mètres** si la façade (ou partie de façade) en vis-à-vis ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes,
- **6 mètres** si la façade (ou une partie de la façade) en vis-à-vis comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes,

Ces règles s'appliquent dans le cas de création d'ouvertures créant des vues directes sur une construction existante.

Règle particulière :

Les dispositions figurant ci-dessus ne concernent pas les travaux de réhabilitation ou d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (26/09/2019).

Lorsque la limite séparative correspond avec la limite d'une voie privée, les dispositions figurant au point 1, « *l'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques* », ci-dessus, s'appliquent.

Les constructions annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives (latérales ou de fond de terrain) ou en retrait. Dans le cas d'une implantation en retrait, il n'est pas fixé de règle.

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

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

Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, elles doivent respecter entre elles, une distance minimale fixée à :

- **6 mètres** si aucune des façades (ou partie de façade) en vis-à-vis ne comporte d'ouvertures créant des vues directes,
- **12 mètres** si l'une des façades (ou une partie de la façade) en vis-à-vis comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes,

Le retrait entre une construction principale et une construction annexe doit être au moins égal à la hauteur de la construction annexe au point le plus haut.

Règles particulières :

Les dispositions figurant ci-dessus ne concernent pas les travaux de réhabilitation ou d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (26/09/2019).

4. L'emprise au sol des constructions

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

Pour les terrains issus d'une division après la date d'approbation du présent règlement (26/09/2019), l'emprise des constructions est fixée à **30%** de la superficie du terrain.

Toutefois, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé d'emprise au sol.

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

5. La hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- **7 mètres** à l'égout du toit et **10 mètres** au faitage dans le cas de toiture à pentes
- **7 mètres** à l'acrotère dans le cas de toiture terrasse.

Règles particulières :

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (26/09/2019) ne respecte pas la règle générale, les travaux de rénovation, réhabilitation sont autorisés à condition que les hauteurs de la construction existante après travaux ne dépassent pas les hauteurs de la construction à la date d'approbation du présent règlement (26/09/2019).

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

Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Rappel :

En application de l'article R 111-27 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Des recommandations sur l'utilisation des couleurs sont présentées sur des documents disponibles au service urbanisme de la mairie.

1. Dispositions applicables aux constructions nouvelles :

L'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage devra être assurée notamment par leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés.

a) Les toitures

La conception et la réalisation des toitures doivent être en harmonie et en cohérence avec le reste de la construction et respecter les caractères architecturaux du type de toiture utilisé.

Les édicules et ouvrages techniques tels que les machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation extracteurs, doivent être prévus dès la conception et, dans la mesure du possible, être intégrés dans le volume de la construction.

En cas de toitures terrasse surplombées par d'autres constructions ou partie d'immeuble, celles-ci seront végétalisées et les édicules devront être dissimulés par un dispositif de qualité. Les remontées d'acrotère maçonnées sont à privilégier.

Châssis de toit

Les châssis de toit doivent être insérés dans le rampant de la toiture. L'éparpillement aléatoire des châssis de toit est proscrit. Ils doivent être placés dans l'axe des ouvertures des niveaux inférieurs ou des trumeaux.

b) Les façades

Un soin particulier doit être apporté à la qualité des matériaux utilisés. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

La proportion des bâtiments devra être soigneusement étudiée pour être conforme à la typologie des bâtiments anciens, quel que soit le parti architectural retenu : traditionnel ou résolument contemporain.

Les joints en ciment brut sont interdits.

Les enduits à gros grain, de type « crépi », à finition rustique, grésée ou écrasée sont interdits.

Les enduits plâtre et chaux sont recommandés. Ils pourront être teintés dans la masse ou recevoir un badigeon.

Descentes d'eaux pluviales

Les gouttières de toit, descentes d'eau pluviales, et ouvrages particuliers, devront présenter l'aspect du zinc ou du cuivre.

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

Menuiseries

Les menuiseries devront présenter l'aspect du bois peint. Les menuiseries présentant l'aspect de l'aluminium naturel ou anodisé et du PVC sont proscrites. Les volets roulants sont interdits.

Les menuiseries en bois brut, teinté ou vernis, sont interdites. Elles devront être peintes.

Eléments de modénature

Les façades devront être animées en jouant sur des éléments de modénature et de marquage tels que les bandeaux, les corniches, et les encadrements de fenêtres.

Façades commerciales

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

Le traitement commercial de la façade ne dépassera pas la hauteur du rez-de-chaussée. Les matériaux réfléchissants, les décors lumineux, les peintures fluorescentes sont interdits.

c) Dispositions diverses

Les rampes de parkings

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

Les panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent, dans la mesure du possible, être implantés à un endroit non visible du domaine public. Ils doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble

de la construction dès la conception, que ce soit en façade ou sur toiture. Une disposition en partie basse du rampant de la toiture sera privilégiée.

Les antennes paraboliques et les climatiseurs

Les antennes paraboliques et les climatiseurs doivent, dans la mesure du possible, être implantés à un endroit non visible du domaine public. Leur localisation et leur couleur doivent être déterminées de telle sorte qu'ils s'intègrent au mieux avec la partie de construction sur laquelle ils sont fixés.

2. Dispositions applicables en cas d'intervention sur les constructions existantes et les extensions

a) Dispositions applicables pour les travaux sur le volume bâti : réhabilitation, ravalement, percement d'ouvertures

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées.

La création de nouveaux percements, ou la modification d'ouvertures existantes, doit s'intégrer dans la composition des façades (reprises de proportions, du rythme et des éléments de modénature).

Les panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction, que ce soit en façade ou sur toiture. Une disposition en partie basse du rampant de la toiture sera privilégiée.

Châssis de toit

Les châssis de toit doivent être insérés dans le rampant de la toiture. L'éparpillement aléatoire des châssis de toit est proscrit. Ils doivent être placés dans l'axe des ouvertures des niveaux inférieurs ou des trumeaux.

Les façades

Un soin particulier doit être apporté à la qualité des matériaux utilisés. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

La proportion des bâtiments devra être soigneusement étudiée pour être conforme à la typologie des bâtiments anciens, quel que soit le parti architectural retenu : traditionnel ou résolument contemporain

Les joints en ciment brut sont interdits.

Les enduits à gros grain, de type « crépi », à finition rustique, grésée ou écrasée sont interdits.

Les enduits plâtre et chaux sont recommandés. Ils pourront être teintés dans la masse ou recevoir un badigeon.

Descentes d'eaux pluviales

Les gouttières de toit, descentes d'eau pluviales et ouvrages particuliers, devront présenter l'aspect du zinc ou du cuivre.

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

Menuiseries

Les menuiseries devront présenter l'aspect du bois. Les menuiseries présentant l'aspect de l'aluminium naturel ou anodisé et du PVC sont proscrites. Les volets roulants sont interdits.

Les menuiseries en bois brut, teinté ou vernis, sont interdites. Elles devront être peintes.



b) Dispositions applicables aux extensions

Toute extension de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.

Les surélévations des constructions sont autorisées :

- Sous réserve du respect des règles de hauteur du présent règlement
- Sous réserve d'une intégration harmonieuse de la partie surélevée par rapport à l'aspect et au volume extérieur de la construction

3. Dispositions applicables aux clôtures

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme et à la délibération du 11 juillet 2007, les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

a) Les clôtures sur rue

La hauteur maximale des clôtures sur rue ne doit pas dépasser 1,80 mètres.

Création d'une clôture :

Sont autorisés les dispositifs de clôture suivants :

- Un mur bahut d'une hauteur maximale de 60 cm recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions avoisinantes. Il pourra être surmonté d'un barreaudage simple, de lisses peintes ou matériau teinté dans la masse.

Interventions sur les clôtures existantes :

Sont admis les dispositifs suivants :

- Soit la clôture est conservée
- Soit elle est refaite en respectant les dispositions du paragraphe précédent
- Les éventuels dispositifs d'occultation des clôtures existantes devront être composés d'éléments végétaux

Les murs de clôture repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sont protégés. Ils doivent être conservés et restaurés et leur démolition est interdite.

Toutefois, sont autorisés des suppressions de portions de murs rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès et/ou l'implantation à l'alignement d'une construction nouvelle ou d'une extension.

b) Les clôtures en limite séparative

Les clôtures ne pourront pas dépasser **2 mètres**.

Elles seront de préférence constituées d'un grillage doublé d'une haie vive. Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol, pour le déplacement de la petite faune.

L'utilisation de plaques d'aspect béton, même enduite, est interdite.

Paragraphe 3 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

La part minimale d'espaces verts de pleine terre est fixée à **30%** de la superficie totale de l'unité foncière.

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

Espaces paysagers protégés :

Au sein des « *espaces paysagers protégés* », repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage, et notamment les coupes et abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable. Ces espaces sont inconstructibles. Seules sont autorisées des constructions annexes dans une limite de 10 m² d'emprise au sol.

Paragraphe 4 : stationnement

1. Le stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles ou de toute transformation de locaux existants, doit être assuré en dehors de la voie publique.

Constructions à usage d'habitation :

Il est exigé la réalisation d'au moins **1,5 place** par logement. En cas de décimale, ce chiffre sera arrondi au chiffre supérieur.

Pour les opérations de 3 logements et plus, en plus de la règle ci-dessus, il est exigé la réalisation d'une place visiteur pour 3 logements.

Pour les constructions comprises dans la sous-destination « *hébergement* » (résidences, foyers, etc.), il est exigé la réalisation d'au moins **1 place** pour 3 unités de logement.

Pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L151-34 du Code de l'urbanisme, les obligations en termes de stationnement sont rappelées en dispositions générales dans le paragraphe « aires de stationnement ».

Ces obligations s'imposent à l'occasion des constructions nouvelles, des extensions de constructions existantes, des changements d'affectation à l'intérieur du volume du bâti ainsi qu'en cas de création de logements à l'intérieur d'un volume existant, même si cette création ne fait pas l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable.

Constructions à usage de bureaux, services, commerces et restauration :

Il ne pourra être réalisé plus de **1 place** pour 45 m² de surface de plancher.

Toutefois, à moins de 500 mètres d'un point de desserte en transport en commun structurante, identifié sur le plan de zonage, le seuil est fixé à 55 m² de surface de plancher.

Ces dispositions s'imposent également comme normes plancher.

Constructions à usage artisanal, industriel, de commerce de gros ou d'entrepôt :

La surface affectée au stationnement doit être égale à :

- **60%** de la surface de plancher affectée aux activités artisanales, industrielles ou de commerce de gros
- **20%** de la surface de plancher affectée aux activités de dépôts.

Constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique :

Il est exigé la réalisation d'au moins **1 place** pour 100 m² de surface de plancher.

Equipements d'intérêt collectif et services publics :

Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement, de son accessibilité par les transports collectifs et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

2. Le stationnement des vélos

Les espaces de stationnement vélo doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés et sécurisés.

Constructions à usage d'habitation :

Pour les constructions à destination d'habitation comprenant au moins 3 logements, l'espace destiné au stationnement des vélos doit avoir une surface minimale de :

- **0,75 m²** par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces
- **1,5 m²** par logement pour les logements de 3 pièces et plus.

Constructions à usage de bureaux :

L'espace destiné au stationnement des vélos doit avoir une surface minimale de **1,5 m²** pour 100 m² de la surface de plancher.

Constructions à usage d'activités et commerces :

Pour les constructions à destination d'activités ou commerces de plus de 500 m² de surface de plancher et d'industrie, il est exigé la réalisation d'au moins **1 place** pour dix employés.

Equipements d'intérêt collectif et services publics :

Il est exigé la réalisation d'au moins **1 place** pour dix employés.

Pour les établissements scolaires, il est exigé la réalisation d'au moins **1 place** :

- pour 8 à 12 élèves en ce qui concerne les écoles primaires,
- pour 3 à 5 élèves en ce qui concerne les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Paragraphe 1 : desserte par les voies publiques ou privées

1. La desserte

Tout terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la collecte des ordures ménagères, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En conséquence, toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

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

2. Les accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès sur la voie publique devront être dimensionnés de façon à permettre les entrées / sorties des poids lourds sans détériorer les accotements de voirie.

3. La voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, y compris les véhicules de secours, services, etc. puissent faire demi-tour.

Paragraphe 2 : desserte par les réseaux

1. Eau et assainissement

Généralités :

Sous réserve de l'existence des dits réseaux, compte-tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement et d'alimentation en eau potable.

Toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur du type séparatif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Les conditions et modalités de raccordement sur le réseau séparatif d'assainissement eaux pluviales et eaux usées devront être conformes au règlement d'assainissement intercommunal annexé au présent règlement de PLU.

Eaux usées :

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et pour toute extension de bâtiment existant non raccordé.

Seules les eaux domestiques seront rejetées sans pré traitement dans le réseau. L'évacuation des eaux usées non domestiques est soumise aux dispositions de l'article R 111.8 à R 111.12 du Code de l'urbanisme. Conformément aux dispositions de l'article L 1331 .10 du Code de la santé Publique une autorisation de déversement sera établie pour préciser les modalités de rejets des effluents.

Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées industrielles seront distincts. L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau. L'évacuation des eaux usées non domestiques assimilées à des eaux usées domestiques sont soumises au respect de prescriptions techniques édictées par le gestionnaire du réseau lors de l'établissement du constat de conformité. Le constat de conformité vaut contrat d'abonnement ou convention ordinaire de déversement.

Eaux pluviales :

Le réseau d'assainissement devra répondre aux prescriptions du Règlement d'Assainissement Collectif intercommunal.

Tout aménagement réalisé sur une unité foncière doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales générées par les nouveaux projets d'aménagements, y compris sur le domaine public, et collectées à l'échelle des parcelles privées ou publiques ne sont pas admises directement dans le réseau public. Le principe du « zéro rejet » aux collecteurs d'eaux pluviales est imposé. Devront donc être mis en œuvre des techniques destinées à favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Lorsque le principe du « zéro rejet » ne peut techniquement être mis en œuvre, le rejet sera limité à 1 l/s/ha imperméabilisé. Le volume de rétention sera lors calculé pour une pluie de retour vingtennale et suivant la méthode dite des pluies.

Les eaux pluviales issues des nouveaux projets d'aménagements auront une qualité de rejet régulé en sortie dite bonne, suivant la grille Seq Eau de qualité physico-chimique des eaux superficielles, jointe en annexe du règlement d'assainissement.

Les eaux issues des voiries et des aires de stationnement devront être dépolluées dès le premier m³ par une technique alternative aux réseaux avec décantation et ou filtration et infiltration via un système superficiel à ciel ouvert de type noues plantées de macrophytes, filtre planté de roseaux.

Les eaux de ruissellement des aires de stationnement couvertes devront être dépolluées par la mise en place d'un prétraitement de type séparateurs à hydrocarbures et raccordées au collecteur des eaux usées.

2. Autres réseaux (électricité, téléphone, câble ...)

Electricité et télécommunication :

Sauf impossibilité technique, les lignes de télécommunication, de télédistribution et de distribution d'énergie électrique du réseau public doivent être installées en souterrain.

Les ouvrages de télécommunication et ceux afférents à la vidéocommunication seront réalisés en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privé-publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

Le câblage en réseau haut débit devra être assuré à l'intérieur de la construction de manière à pouvoir être raccordé au réseau existant ou futur.

Déchets :

Toute nouvelle construction devra répondre aux prescriptions du Règlement de Collecte intercommunal et en particulier les constructions à destination d'habitation de 10 logements et plus devront comporter :

- un local de stockage, selon les dimensions indiquées dans le Règlement de Collecte intercommunal, qui servira au minimum à gérer les encombrants,
- pour la collecte des ordures ménagères, des conteneurs enterrés, dans certains secteurs, et selon les dispositions, indiqués dans le Règlement de Collecte intercommunal.

Paragraphe 3 : performances énergétiques et environnementales des constructions

Le respect des obligations en vigueur en matière de performance énergétique ne peut constituer qu'un seuil minimal qui doit pouvoir être dépassé pour toutes les nouvelles constructions. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

L'objectif est de développer au maximum des constructions passives, voire à énergie positive. La conception des nouvelles constructions doit être étudiée dans cet objectif.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable est préconisée à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction, dans le respect des dispositions du présent règlement.

Il doit être recherché un captage solaire optimum.

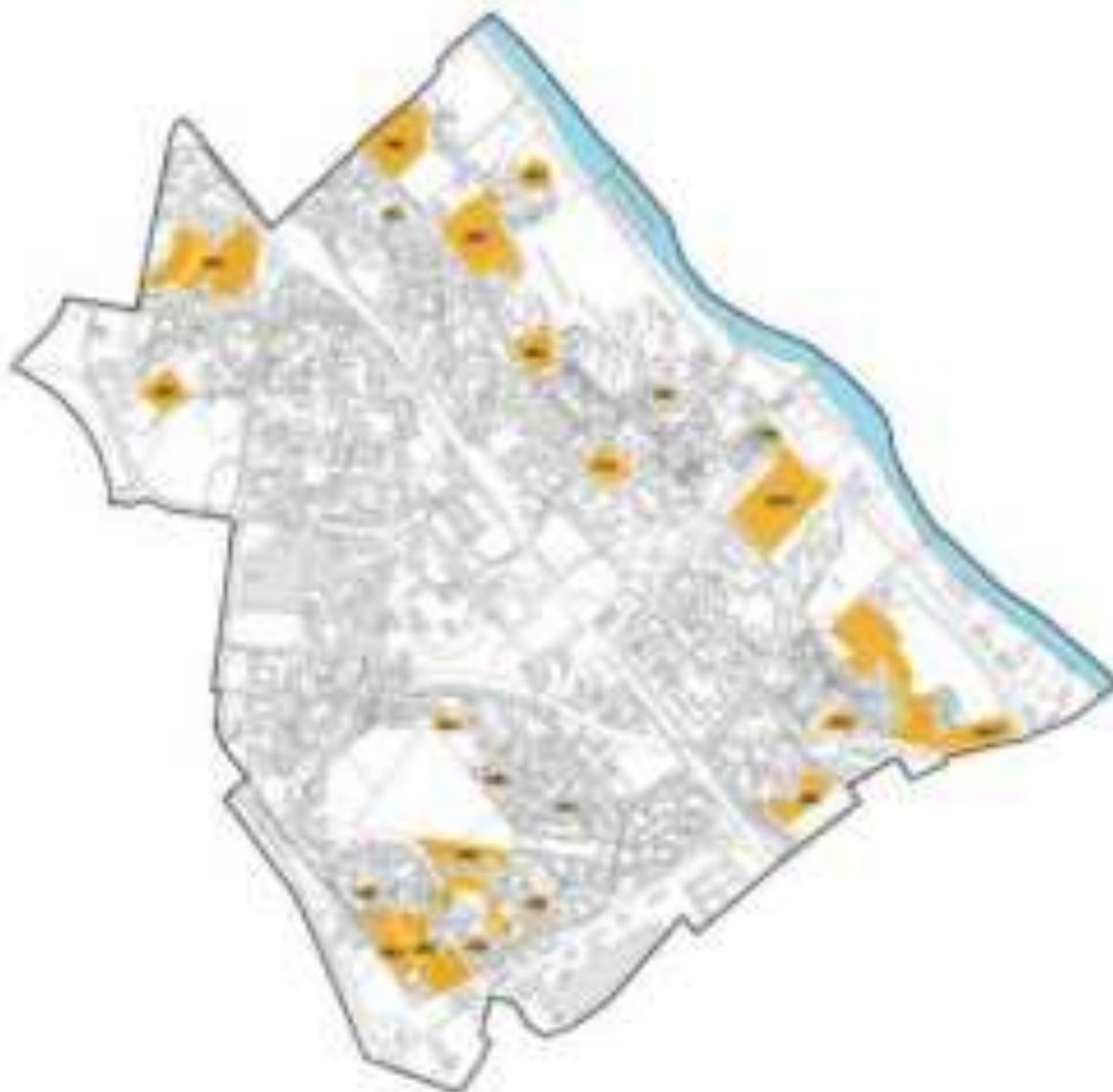
Toute nouvelle construction devra intégrer la possibilité de se raccorder au réseau de chaleur existant et/ou futur.

ZONE UR1

La zone UR1 (Urbaine Résidentielle 1) correspond aux ensembles pavillonnaires les plus denses, réalisés sous forme d'opérations d'ensembles, de lotissements, qui se sont majoritairement développés avec la réalisation de la ville nouvelle.

Le sous-secteur UR1* correspond aux lotissements rue de la Tour / du Grippet et boulevard de l'Yerres.

Le sous-secteur UR1f correspond au lotissement Fragonard.



CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Paragraphe 1 : Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Habitation :			
Logement			...de constituer une extension des constructions d'origines ...de constituer une reconstruction suite à une démolition (cf. dispositions générales)
Hébergement		X	
Commerces et activités de services :			
Artisanat et commerce de détail		X	
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
Cinéma		X	
Restauration		X	
Commerce de gros		X	
Hébergement hôtelier et touristique		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics :			
Locaux et bureaux des administrations publiques	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X		
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles	X		
Equipements sportifs	X		
Autres équipements recevant du public		X	
Exploitations agricoles et forestière :			
Exploitation agricole		X	
Exploitation forestière		X	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :			
Industrie		X	
Entrepôt		X	
Bureau		X	
Centre de congrès et d'exposition		X	

Sont également interdits :

- Les dépôts à l'air libre de toute nature.
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone ;
- Les aménagements de terrains de camping et les caravanes, au titre de l'article R111-49 du Code de l'urbanisme.
- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la tranquillité publique.

Sont autorisés sous conditions :

- Les annexes des bâtiments d'habitation, à condition de ne pas dépasser **4 m²** d'emprise au sol et **2,5 mètres** de hauteur. Une seule construction annexe postérieure à la date d'approbation du présent règlement (26/09/2019) est acceptée par unité foncière ou par lot de copropriété le cas échéant ;
- La reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme et légalement autorisés, sous réserve de la demande de permis de construire ait été déposée dans un délai de trois ans après le sinistre.
- Les affouillements et exhaussements de sol liés à un projet d'aménagement paysager, à la réalisation ou au fonctionnement d'infrastructures ou à un projet de construction admis dans la zone.

Paragraphe 3 : mixité fonctionnelle et sociale

Ce paragraphe n'est pas réglementé.

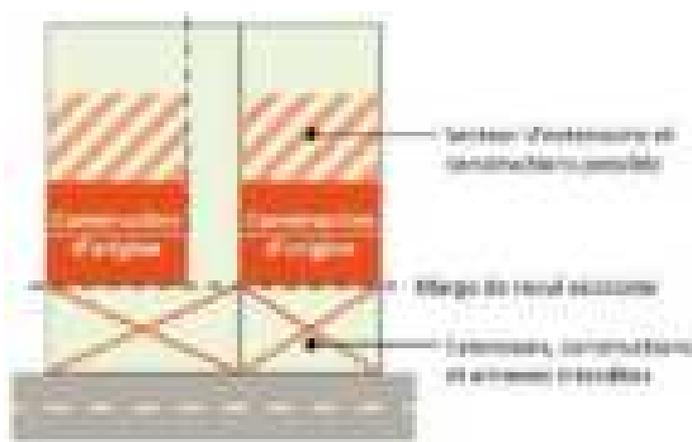
CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Paragraphe 1 : volumétrie et implantation des constructions

1. L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

Dans la marge de recul existante entre l'alignement de la voie et la façade principale de la construction, sont interdites :

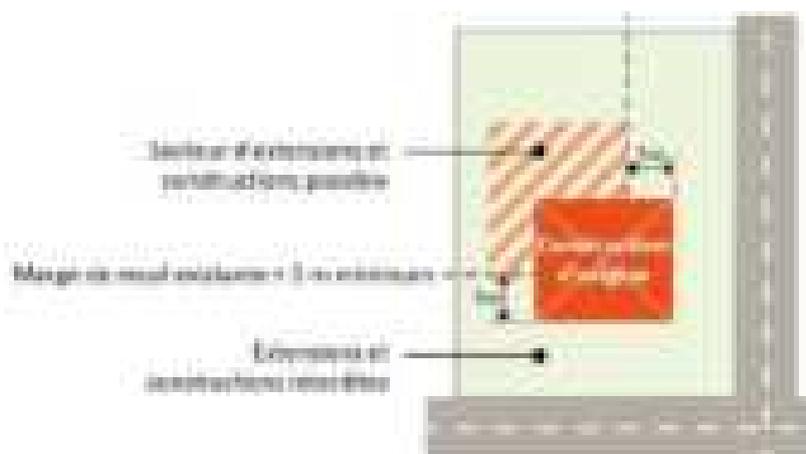
- Toute extension
- Toute implantation d'annexes



Les travaux ne doivent pas modifier l'implantation existante à la date d'approbation du présent règlement (26/09/2019) en vis-à-vis de la voie principale correspondant à la façade principale.

Secteurs UR1f :

Dans le secteur UR1f (Fragonard), dans le cas d'un terrain situé à l'angle de deux voies, aucune extension ou implantation d'annexe n'est autorisée dans la marge de recul augmentée de **3 mètres** (cf. schéma ci-dessous).



Règle particulière :

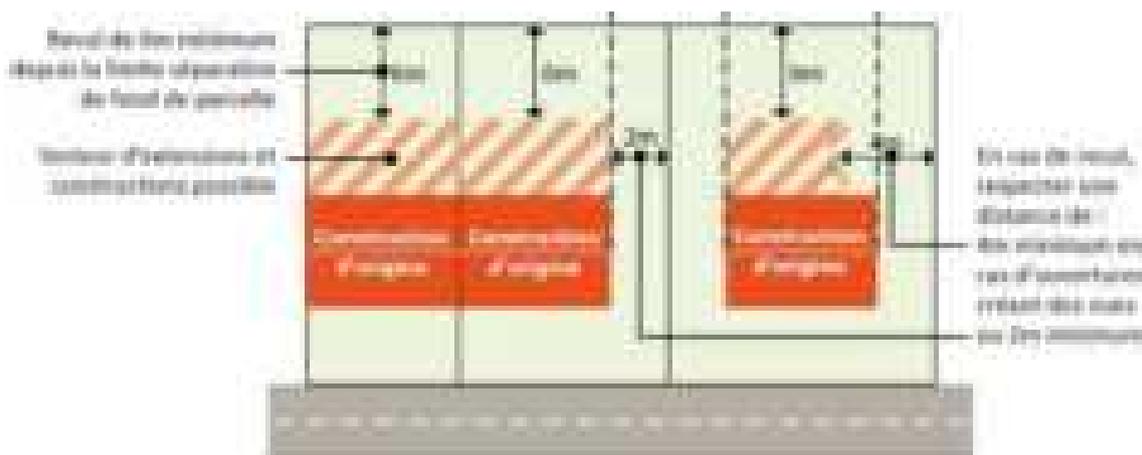
Les dispositions figurant ci-dessus ne concernent pas les travaux de réhabilitation ou d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (26/09/2019).

2. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (26/09/2019) sont autorisées sous condition de se faire dans le prolongement de la façade arrière de la maison d'origine.

Les extensions peuvent être implantées sur une ou des limites séparatives latérales lorsqu'elles constituent le prolongement d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (26/09/2019) déjà implantée en limite séparative et sous condition de ne pas comporter d'ouvertures ou de baies.

Dans les autres cas, les extensions devront être implantées en retrait de manière à s'implanter à l'intérieur des limites constituées par le prolongement des pignons de la construction d'origine.



Dans tous les cas, lorsque l'extension est implantée en retrait, la distance doit être au moins égale à :

- **2 mètres** minimum si la façade (ou partie de façade) en vis-à-vis ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes,
- **4 mètres** minimum si la façade (ou une partie de la façade) en vis-à-vis comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes,

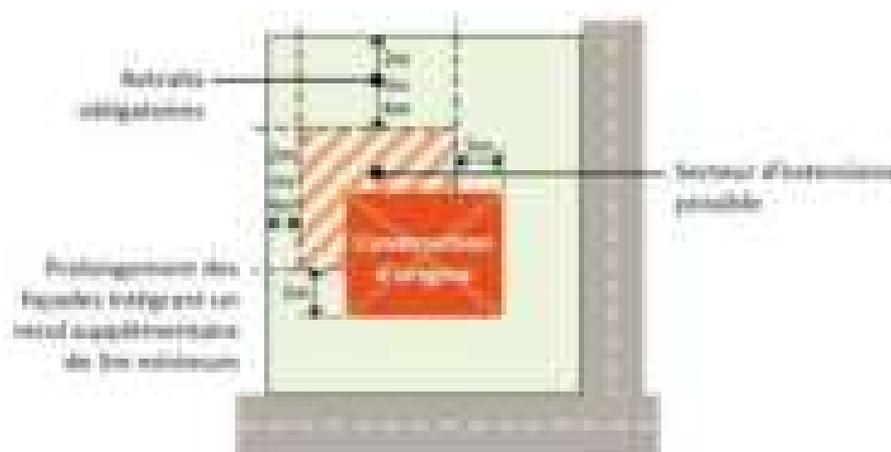
De plus, les constructions devront respecter un retrait par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle de **6 mètres** minimum.

Ces règles s'appliquent dans le cas de création d'ouvertures créant des vues directes sur une construction existante.

Secteurs UR1f :

Dans le secteur UR1f (Fragonard), les extensions doivent être implantées en retrait de toutes les limites séparatives en respectant les distances définies ci-dessus.

De plus, dans le cas d'un terrain situé à l'angle de deux voies, les extensions devront être implantées en retrait de manière à s'implanter à l'intérieur des limites constituées par le prolongement des façades de la construction d'origine, avec un recul supplémentaire de **3 mètres** (cf. schéma ci-dessous).



Règle particulière :

Les dispositions figurant ci-dessus ne concernent pas les travaux de réhabilitation ou d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (26/09/2019).

Lorsque la limite séparative correspond avec la limite d'une voie privée, les dispositions figurant au point 1, « *l'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques* », ci-dessus, s'appliquent.

Les constructions annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives (latérales ou de fond de terrain) ou en retrait. Dans le cas d'une implantation en retrait, il n'est pas fixé de règle.

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

La construction de plusieurs bâtiments est interdite sur un même terrain ou un même lot hors annexes.

Le retrait entre une construction principale et une construction annexe doit être au moins égal à la hauteur de la construction annexe au point le plus haut.

4. L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à l'emprise de la maison d'origine augmentée de :

- **20 m²** maximum hors annexes pour les secteurs UR1 et UR1*.
- **30 m²** maximum hors annexes pour le secteur UR1f.

L'emprise au sol des annexes est limitée à **4 m²** par terrain ou lot de copropriété.

5. La hauteur des constructions

La hauteur maximale des extensions des constructions existantes est fixée à :

- **3 mètres** à l'égout
- **4 mètres** au point le plus haut.

La hauteur maximale des annexes est fixée à **2,50 mètres**.

Secteurs UR1f :

Dans le secteur UR1f (Fragonard), la hauteur des extensions des constructions existantes est limitée à la hauteur à l'égout de la maison d'origine.

Règles particulières :

Les travaux de rénovation, réhabilitation sont autorisés à condition que les hauteurs de la construction existante après travaux soient conservées.

Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**Rappel :**

En application de l'article R 111-27 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Des recommandations sur l'utilisation des couleurs sont présentées sur des documents disponibles au service urbanisme de la mairie.

1. Dispositions applicables en cas d'intervention sur les constructions existantes et les extensions**a) Dispositions applicables pour les travaux sur le volume bâti : réhabilitation, ravalement, percement d'ouvertures**

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées.

La création de nouveaux percements, ou la modification d'ouvertures existantes, doit s'intégrer dans la composition des façades (reprises de proportions, du rythme et des éléments de modénature).

Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles depuis l'extérieur.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction, que ce soit en façade ou sur toiture. Une disposition en partie basse du rampant de la toiture sera privilégiée.

b) Dispositions applicables aux extensions

Toute extension de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.

Toute surélévation est interdite.

Secteurs UR1f :

Dans le secteur UR1f (Fragonard), les toitures des extensions seront obligatoirement à pente en respectant le même degré de pente que la construction d'origine.

2. Dispositions applicables aux clôtures

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme et à la délibération du 11 juillet 2007, les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

a) Les clôtures sur rue

La hauteur maximale des clôtures sur rue ne doit pas dépasser **1,80 mètres**.

Création d'une clôture :

Sont autorisés les dispositifs de clôture suivants :

- Un mur bahut d'une hauteur maximale de 60 cm recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions avoisinantes. Il pourra être surmonté d'un barreaudage simple.

Interventions sur les clôtures existantes :

Sont admis les dispositifs suivants :

- la clôture est soit conservée ou refaite à l'identique, soit refaite en respectant les dispositions du paragraphe précédent,
- les éventuels dispositifs d'occultation des clôtures existantes devront être composés d'éléments végétaux.

Les murs de clôture repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sont protégés. Ils doivent être conservés et restaurés et leur démolition est interdite.

Toutefois, sont autorisés des suppressions de portions de murs rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès et/ou l'implantation à l'alignement d'une construction nouvelle ou d'une extension.

b) Les clôtures en limite séparative

Les clôtures ne pourront pas dépasser **2 mètres**.

Elles seront de préférence constituées d'un grillage doublé d'une haie vive. Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol, pour le déplacement de la petite faune.

L'utilisation de plaques d'aspect béton, même enduite, est interdite.

Paragraphe 3 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les espaces de pleine terre existants doivent être conservés à l'exception des espaces utilisés pour la mise en œuvre des extensions et des annexes autorisées et sous réserve de conserver à minima :

- **20%** de la superficie de l'unité foncière en pleine terre au sein de la zone UR1
- **50%** de la superficie de l'unité foncière en pleine terre au sein des secteurs UR1f et UR1*

Espaces paysagers protégés :

Au sein des « *espaces paysagers protégés* », repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage, et notamment les coupes et abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable. Ces espaces sont inconstructibles. Seules sont autorisées des constructions annexes dans une limite de 10 m² d'emprise au sol.



Paragraphe 4 : stationnement

1. Le stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles ou de toute transformation de locaux existants, doit être assuré en dehors de la voie publique.

Constructions à usage d'habitation :

La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain d'assiette de la construction.

Pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L151-34 du Code de l'urbanisme, les obligations en termes de stationnement sont rappelées en dispositions générales dans le paragraphe « aires de stationnement ».

La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à destination d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement (26/09/2019) à condition :

- qu'il ne soit pas créé plus de **20 m²** de surface de plancher.
- que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.

Ces obligations s'imposent à l'occasion des constructions nouvelles, des extensions de constructions existantes, des changements d'affectation à l'intérieur du volume du bâti ainsi qu'en cas de création de logements à l'intérieur d'un volume existant, même si cette création ne fait pas l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable.

Equipements d'intérêt collectif et services publics :

Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement, de son accessibilité par les transports collectifs et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

2. Le stationnement des vélos

Les espaces de stationnement vélo doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés et sécurisés.

Equipements d'intérêt collectif et services publics :

Il est exigé la réalisation d'au moins **1 place** pour dix employés.

Pour les établissements scolaires, il est exigé la réalisation d'au moins **1 place** :

- pour 8 à 12 élèves en ce qui concerne les écoles primaires,
- pour 3 à 5 élèves en ce qui concerne les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Paragraphe 1 : desserte par les voies publiques ou privées

1. La desserte

Tout terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la collecte des ordures ménagères, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En conséquence, toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

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

2. Les accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès sur la voie publique devront être dimensionnés de façon à permettre les entrées / sorties des poids lourds sans détériorer les accotements de voirie.

3. La voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, y compris les véhicules de secours, services, etc. puissent faire demi-tour.

Paragraphe 2 : desserte par les réseaux

1. Eau et assainissement

Généralités :

Sous réserve de l'existence des dits réseaux, compte-tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement et d'alimentation en eau potable.



Toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur du type séparatif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Les conditions et modalités de raccordement sur le réseau séparatif d'assainissement eaux pluviales et eaux usées devront être conformes au règlement d'assainissement intercommunal annexé au présent règlement de PLU.

Eaux usées :

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et pour toute extension de bâtiment existant non raccordé.

Seules les eaux domestiques seront rejetées sans pré traitement dans le réseau. L'évacuation des eaux usées non domestiques est soumise aux dispositions de l'article R 111.8 à R 111.12 du Code de l'urbanisme. Conformément aux dispositions de l'article L 1331 .10 du Code de la santé publique une autorisation de déversement sera établie pour préciser les modalités de rejets des effluents.

Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées industrielles seront distincts. L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau. L'évacuation des eaux usées non domestiques assimilées à des eaux usées domestiques sont soumises au respect de prescriptions techniques édictées par le gestionnaire du réseau lors de l'établissement du constat de conformité. Le constat de conformité vaut contrat d'abonnement ou convention ordinaire de déversement.

Eaux pluviales :

Le réseau d'assainissement devra répondre aux prescriptions du Règlement d'Assainissement Collectif intercommunal.

Tout aménagement réalisé sur une unité foncière doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales générées par les nouveaux projets d'aménagements, y compris sur le domaine public, et collectées à l'échelle des parcelles privées ou publiques ne sont pas admises directement dans le réseau public. Le principe du « zéro rejet » aux collecteurs d'eaux pluviales est imposé. Devront donc être mis en œuvre des techniques destinées à favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Lorsque le principe du « zéro rejet » ne peut techniquement être mis en œuvre, le rejet sera limité à 1 l/s/ha imperméabilisé. Le volume de rétention sera lors calculé pour une pluie de retour vingtennale et suivant la méthode dite des pluies.

Les eaux pluviales issues des nouveaux projets d'aménagements auront une qualité de rejet régulé en sortie dite bonne, suivant la grille Seq Eau de qualité physico-chimique des eaux superficielles, jointe en annexe du règlement d'assainissement.

Les eaux issues des voiries et des aires de stationnement devront être dépolluées dès le premier m³ par une technique alternative aux réseaux avec décantation et ou filtration et infiltration via un système superficiel à ciel ouvert de type noues plantées de macrophytes, filtre planté de roseaux.

Les eaux de ruissellement des aires de stationnement couvertes devront être dépolluées par la mise en place d'un prétraitement de type séparateurs à hydrocarbures et raccordées au collecteur des eaux usées.

2. Autres réseaux (électricité, téléphone, câble ...)

Electricité et télécommunication :

Sauf impossibilité technique, les lignes de télécommunication, de télédistribution et de distribution d'énergie électrique du réseau public doivent être installées en souterrain.

Les ouvrages de télécommunication et ceux afférents à la vidéocommunication seront réalisés en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privé-public.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

Le câblage en réseau haut débit devra être assuré à l'intérieur de la construction de manière à pouvoir être raccordé au réseau existant ou futur.

Déchets :

Toute nouvelle construction devra répondre aux prescriptions du Règlement de Collecte intercommunal et en particulier les constructions à destination d'habitation de 10 logements et plus devront comporter :

- un local de stockage, selon les dimensions indiquées dans le Règlement de Collecte intercommunal, qui servira au minimum à gérer les encombrants.

Pour la collecte des ordures ménagères, des conteneurs enterrés, dans certains secteurs, et selon les dispositions, indiqués dans le Règlement de Collecte intercommunal.

Paragraphe 3 : performances énergétiques et environnementales des constructions

Le respect des obligations en vigueur en matière de performance énergétique ne peut constituer qu'un seuil minimal qui doit pouvoir être dépassé pour toutes les nouvelles constructions. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

L'objectif est de développer au maximum des constructions passives, voire à énergie positive. La conception des nouvelles constructions doit être étudiée dans cet objectif.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable est préconisée à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction, dans le respect des dispositions du présent règlement.

Il doit être recherché un captage solaire optimum.

Toute nouvelle construction devra intégrer la possibilité de se raccorder au réseau de chaleur existant et/ou futur.

ZONE UR2

La zone UR2 (Urbaine Résidentielle 2) correspond aux ensembles pavillonnaires diffus qui se sont constitués en continuité du vieux village et sur les coteaux.



CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Paragraphe 1 : Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Habitation :			
Logement	X		
Hébergement		X	
Commerces et activités de services :			
Artisanat et commerce de détail			...de ne pas excéder plus de 200m ² de surface de plancher ...de ne pas présenter de risques de dommages graves ou des nuisances pour le voisinage
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
Cinéma		X	
Restauration		X	
Commerce de gros		X	
Hébergement hôtelier et touristique		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics :			
Locaux et bureaux des administrations publiques	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X		
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles	X		
Equipements sportifs	X		
Autres équipements recevant du public		X	
Exploitations agricoles et forestière :			
Exploitation agricole		X	
Exploitation forestière		X	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :			
Industrie		X	
Entrepôt		X	
Bureau		X	
Centre de congrès et d'exposition		X	

Sont également interdits :

- Les dépôts à l'air libre de toute nature.
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone ;
- Les aménagements de terrains de camping et les caravanes, au titre de l'article R111-49 du Code de l'urbanisme.
- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la tranquillité publique.

Sont autorisés sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements de sol liés à un projet d'aménagement paysager, à la réalisation ou au fonctionnement d'infrastructures ou à un projet de construction admis dans la zone.

Paragraphe 3 : mixité fonctionnelle et sociale

Ce paragraphe n'est pas réglementé.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Paragraphe 1 : volumétrie et implantation des constructions

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

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

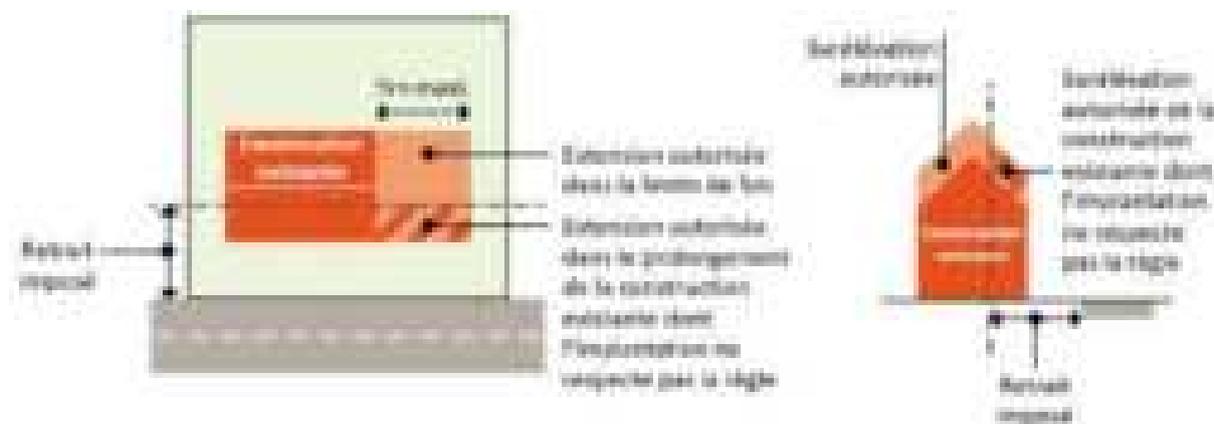
1. L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en retrait de la voie avec un minimum de **5 mètres**.

Règle particulière :

Les dispositions figurant ci-dessus ne concernent pas les travaux de réhabilitation ou d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (26/09/2019).

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (26/09/2019) ne respecte pas la règle de retrait de 5 mètres par rapport à la voie, sa surélévation et/ou son extension horizontale de 5 mètres linéaire maximum sont admises dans le prolongement de la façade existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement et quelles n'aggravent pas une non-conformité avec les autres règles.



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

2. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait de toutes les limites séparatives avec un minimum de :

- **2,5 mètres** si la façade (ou partie de façade) en vis-à-vis ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes,
- **8 mètres** si la façade (ou une partie de la façade) en vis-à-vis comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes,
- **10 mètres** depuis au moins l'une des limites dans tous les cas.

Ces règles s'appliquent dans le cas de création d'ouvertures créant des vues directes sur une construction existante.

Règle particulière :

Pour les terrains existants à la date d'approbation du présent règlement (26/09/2019), présentant jusqu'à 12 mètres de largeur de façade sur rue, les constructions peuvent être implantées sur l'une des limites séparatives latérales au maximum, sous condition de ne pas comporter d'ouvertures ou de baies, et en retrait des autres limites en respectant les distances de recul définies précédemment.

Les dispositions figurant ci-dessus ne concernent pas les travaux de réhabilitation ou d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (26/09/2019).

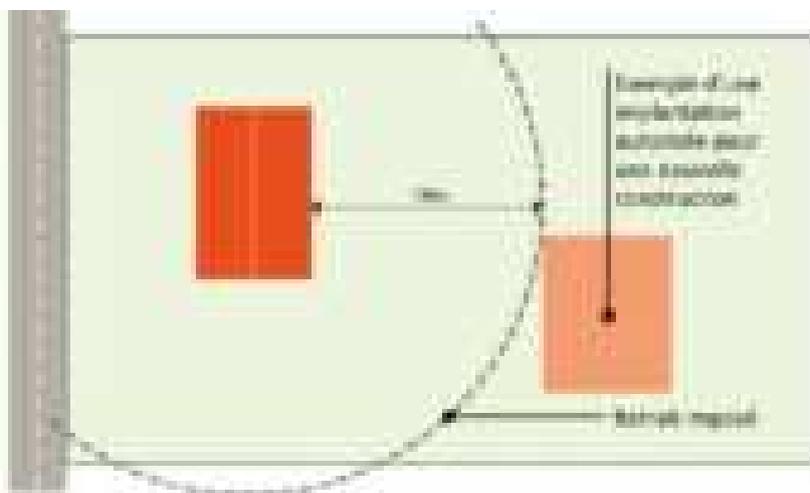
Lorsque la limite séparative correspond avec la limite d'une voie privée, les dispositions figurant au point 1, « *l'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques* », ci-dessus, s'appliquent.

Les constructions annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives (latérales ou de fond de terrain) ou en retrait. Dans le cas d'une implantation en retrait, il n'est pas fixé de règle.

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

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

Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, elles doivent respecter entre elles, une distance minimale fixée à **16 mètres**, mesurée en tout point des constructions.



Le retrait entre une construction principale et une construction annexe doit être au moins égal à la hauteur de la construction annexe au point le plus haut.

Règles particulières :

Les dispositions figurant ci-dessus ne concernent pas les travaux de réhabilitation ou d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (26/09/2019).

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

4. L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **25%** de la superficie totale de l'unité foncière.

Par ailleurs, l'emprise au sol est fixée à **200 m²** maximum par bâtiment d'un seul tenant.

L'emprise au sol maximale des constructions annexes est fixée à **8 m²** par unité foncière.

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

5. La hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- **6 mètres** à l'égout du toit et **9 mètres** au faitage dans le cas de toiture à pentes,
- **7 mètres** à l'acrotère dans le cas de toiture terrasse.

La hauteur maximale des annexes est fixée à **3 mètres**.

Règles particulières :

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (26/09/2019) ne respecte pas la règle générale, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs de la construction existante après travaux ne dépassent pas les hauteurs de la construction à la date d'approbation du présent règlement (26/09/2019).

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

Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Rappel :

En application de l'article R 111-27 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Des recommandations sur l'utilisation des couleurs sont présentées sur des documents disponibles au service urbanisme de la mairie.

1. Dispositions applicables aux constructions nouvelles :

L'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage devra être assurée notamment par leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés.

a) Les toitures

La conception et la réalisation des toitures doivent être en harmonie et en cohérence avec le reste de la construction et respecter les caractères architecturaux du type de toiture utilisé.

Les toitures peuvent être de type terrasse, à pentes traditionnelles ou de conception contemporaine. Les caractéristiques propres à chaque type de toiture devront être respectées : pentes, matériaux, types et nombre d'ouvertures...

Les édicules et ouvrages techniques tels que les machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation extracteurs, doivent être prévus dès la conception et, dans la mesure du possible, être intégrés dans le volume de la construction.

Châssis de toit

Les châssis de toit doivent être insérés dans le rampant de la toiture. L'éparpillement aléatoire des châssis de toit est proscrit. Ils doivent être placés dans l'axe des ouvertures des niveaux inférieurs ou des trumeaux.

b) Les façades

Un soin particulier doit être apporté à la qualité des matériaux utilisés. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Éléments de modénature

Les façades devront être animées en jouant sur des éléments de modénature et de marquage tels que les bandeaux, les corniches, et les encadrements de fenêtres.

c) Dispositions diverses**Les rampes de parkings**

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

Les panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction dès la conception, que ce soit en façade ou sur toiture. Une disposition en partie basse du rampant de la toiture sera privilégiée.

Les antennes paraboliques et les climatiseurs

Les antennes paraboliques et les climatiseurs doivent, dans la mesure du possible, être implantés à un endroit non visible du domaine public. Leur localisation et leur couleur doivent être déterminées de telle sorte qu'ils s'intègrent au mieux avec la partie de construction sur laquelle ils sont fixés.

2. Dispositions applicables en cas d'intervention sur les constructions existantes et les extensions

a) Dispositions applicables pour les travaux sur le volume bâti : réhabilitation, ravalement, percement d'ouvertures

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées.

La création de nouveaux percements, ou la modification d'ouvertures existantes, doit s'intégrer dans la composition des façades (reprises de proportions, du rythme et des éléments de modénature).

Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles depuis l'extérieur.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction, que ce soit en façade ou sur toiture. Une disposition en partie basse du rampant de la toiture sera privilégiée.

b) Dispositions applicables aux extensions

Toute extension de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.

Les surélévations des constructions sont autorisées :

- Sous réserve du respect des règles de hauteur du présent règlement
- Sous réserve d'une intégration harmonieuse de la partie surélevée par rapport à l'aspect et au volume extérieur de la construction

3. Dispositions applicables aux clôtures

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme et à la délibération du 11 juillet 2007, les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

a) Les clôtures sur rue

La hauteur maximale des clôtures sur rue ne doit pas dépasser **1,80 mètres**.

Création d'une clôture :

Sont autorisés les dispositifs de clôture suivants :

- Un mur bahut d'une hauteur maximale de 60 cm recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions avoisinantes. Il pourra être surmonté d'un barreaudage simple.

Interventions sur les clôtures existantes :

Sont admis les dispositifs suivants :

- la clôture est soit conservée ou refaite à l'identique, soit refaite en respectant les dispositions du paragraphe précédent,
- les éventuels dispositifs d'occultation des clôtures existantes devront être composés d'éléments végétaux.

Les murs de clôture repérées sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sont protégés. Ils doivent être conservés et restaurés et leur démolition est interdite.

Toutefois, sont autorisés des suppressions de portions de murs rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès et/ou l'implantation à l'alignement d'une construction nouvelle ou d'une extension.

b) Les clôtures en limite séparative

Les clôtures ne pourront pas dépasser **2 mètres**.

Elles seront de préférence constituées d'un grillage doublé d'une haie vive. Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol, pour le déplacement de la petite faune.

L'utilisation de plaques d'aspect béton, même enduite, est interdite.

Paragraphe 3 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

La part minimale d'espaces verts de pleine terre est fixée à **50%** de la superficie totale de l'unité foncière.

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

Espaces paysagers protégés :

Au sein des « *espaces paysagers protégés* », repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage, et notamment les coupes et abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable. Ces espaces sont inconstructibles. Seules sont autorisées des constructions annexes dans une limite de 10 m² d'emprise au sol.

Paragraphe 4 : stationnement

1. Le stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles ou de toute transformation de locaux existants, doit être assuré en dehors de la voie publique.

Constructions à usage d'habitation :

Il est exigé la réalisation d'au moins **1,5 place** par logement. En cas de décimale, ce chiffre sera arrondi au chiffre supérieur.

Pour les opérations de 3 logements et plus, en plus de la règle ci-dessus, il est exigé la réalisation d'une place visiteur pour 3 logements.

La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain d'assiette de la construction.

Pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L151-34 du Code de l'urbanisme, les obligations en termes de stationnement sont rappelées en dispositions générales dans le paragraphe « aires de stationnement ».

La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à destination d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement (26/09/2019) à condition :

- qu'il ne soit pas créé plus de **20 m²** de surface de plancher,
- que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.

Ces obligations s'imposent à l'occasion des constructions nouvelles, des extensions de constructions existantes, des changements d'affectation à l'intérieur du volume du bâti ainsi qu'en cas de création de logements à l'intérieur d'un volume existant, même si cette création ne fait pas l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable.

Constructions à usage de bureaux, services, commerces et restauration :

Il ne pourra être réalisé plus de **1 place** pour 45 m² de surface de plancher.

Toutefois, à moins de 500 mètres d'un point de desserte en transport en commun structurante, identifié sur le plan de zonage, le seuil est fixé à 55 m² de surface de plancher.

Ces dispositions s'imposent également comme normes plancher.

Constructions à usage artisanal, industriel, de commerce de gros ou d'entrepôt :

La surface affectée au stationnement doit être égale à :

- **60%** de la surface de plancher affectée aux activités artisanales, industrielles ou de commerce de gros
- **20%** de la surface de plancher affectée aux activités de dépôts.

Equipements d'intérêt collectif et services publics :

Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement, de son accessibilité par les transports collectifs et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

2. Le stationnement des vélos

Les espaces de stationnement vélo doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés et sécurisés.

Constructions à usage d'habitation :

Pour les constructions à destination d'habitation comprenant au moins 3 logements, l'espace destiné au stationnement des vélos doit avoir une surface minimale de :

- **0,75 m²** par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces
- **1,5 m²** par logement pour les logements de 3 pièces et plus.

Constructions à usage d'activités et commerces :

Pour les constructions à destination d'activités ou commerces de plus de 500 m² de surface de plancher et d'industrie, il est exigé la réalisation d'au moins **1 place** pour dix employés.

Equipements d'intérêt collectif et services publics :

Il est exigé la réalisation d'au moins **1 place** pour dix employés.

Pour les établissements scolaires, il est exigé la réalisation d'au moins **1 place** :

- pour 8 à 12 élèves en ce qui concerne les écoles primaires,
- pour 3 à 5 élèves en ce qui concerne les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Paragraphe 1 : desserte par les voies publiques ou privées

1. La desserte

Tout terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la collecte des ordures ménagères, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En conséquence, toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

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

2. Les accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès sur la voie publique devront être dimensionnés de façon à permettre les entrées / sorties des poids lourds sans détériorer les accotements de voirie.

3. La voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, y compris les véhicules de secours, services, etc. puissent faire demi-tour.

Paragraphe 2 : desserte par les réseaux

1. Eau et assainissement

Généralités :

Sous réserve de l'existence des dits réseaux, compte-tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement et d'alimentation en eau potable.

Toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur du type séparatif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Les conditions et modalités de raccordement sur le réseau séparatif d'assainissement eaux pluviales et eaux usées devront être conformes au règlement d'assainissement intercommunal annexé au présent règlement de PLU.

Eaux usées :

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et pour toute extension de bâtiment existant non raccordé.

Seules les eaux domestiques seront rejetées sans pré traitement dans le réseau. L'évacuation des eaux usées non domestiques est soumise aux dispositions de l'article R 111.8 à R 111.12 du Code de l'urbanisme. Conformément aux dispositions de l'article L 1331 .10 du Code de la santé Publique une autorisation de déversement sera établie pour préciser les modalités de rejets des effluents.

Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées industrielles seront distincts. L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau. L'évacuation des eaux usées non domestiques assimilées à des eaux usées domestiques sont soumises au respect de prescriptions techniques édictées par le gestionnaire du réseau lors de l'établissement du constat de conformité. Le constat de conformité vaut contrat d'abonnement ou convention ordinaire de déversement.

Eaux pluviales :

Le réseau d'assainissement devra répondre aux prescriptions du Règlement d'Assainissement Collectif intercommunal.

Tout aménagement réalisé sur une unité foncière doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales générées par les nouveaux projets d'aménagements, y compris sur le domaine public, et collectées à l'échelle des parcelles privées ou publiques ne sont pas admises directement dans le réseau public. Le principe du « zéro rejet » aux collecteurs d'eaux pluviales est imposé. Devront donc être mis en œuvre des techniques destinées à favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Lorsque le principe du « zéro rejet » ne peut techniquement être mis en œuvre, le rejet sera limité à 1 l/s/ha imperméabilisé. Le volume de rétention sera lors calculé pour une pluie de retour vingtennale et suivant la méthode dite des pluies.

Les eaux pluviales issues des nouveaux projets d'aménagements auront une qualité de rejet régulé en sortie dite bonne, suivant la grille Seq Eau de qualité physico-chimique des eaux superficielles, jointe en annexe du règlement d'assainissement.

Les eaux issues des voiries et des aires de stationnement devront être dépolluées dès le premier m³ par une technique alternative aux réseaux avec décantation et ou filtration et infiltration via un système superficiel à ciel ouvert de type noues plantées de macrophytes, filtre planté de roseaux.

Les eaux de ruissellement des aires de stationnement couvertes devront être dépolluées par la mise en place d'un prétraitement de type séparateurs à hydrocarbures et raccordées au collecteur des eaux usées.

2. Autres réseaux (électricité, téléphone, câble ...)

Electricité et télécommunication :

Sauf impossibilité technique, les lignes de télécommunication, de télédistribution et de distribution d'énergie électrique du réseau public doivent être installées en souterrain.

Les ouvrages de télécommunication et ceux afférents à la vidéocommunication seront réalisés en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privé-publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

Le câblage en réseau haut débit devra être assuré à l'intérieur de la construction de manière à pouvoir être raccordé au réseau existant ou futur.

Déchets :

Toute nouvelle construction devra répondre aux prescriptions du Règlement de Collecte intercommunal et en particulier les constructions à destination d'habitation de 10 logements et plus devront comporter :

- un local de stockage, selon les dimensions indiquées dans le Règlement de Collecte intercommunal, qui servira au minimum à gérer les encombrants.

Pour la collecte des ordures ménagères, des conteneurs enterrés, dans certains secteurs, et selon les dispositions, indiqués dans le Règlement de Collecte intercommunal.

Paragraphe 3 : performances énergétiques et environnementales des constructions

Le respect des obligations en vigueur en matière de performance énergétique ne peut constituer qu'un seuil minimal qui doit pouvoir être dépassé pour toutes les nouvelles constructions. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

L'objectif est de développer au maximum des constructions passives, voire à énergie positive. La conception des nouvelles constructions doit être étudiée dans cet objectif.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable est préconisée à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction, dans le respect des dispositions du présent règlement.

Il doit être recherché un captage solaire optimum.

Toute nouvelle construction devra intégrer la possibilité de se raccorder au réseau de chaleur existant et/ou futur.

ZONE UR3

La zone UR3 (Urbaine Résidentielle 3) correspond à un tissu pavillonnaire peu dense qui présente des espaces verts et de jardin généreux et un fort caractère paysagé.



CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Paragraphe 1 : Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Habitation :			
Logement	X		
Hébergement		X	
Commerces et activités de services :			
Artisanat et commerce de détail		X	
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
Cinéma		X	
Restauration		X	
Commerce de gros		X	
Hébergement hôtelier et touristique		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics :			
Locaux et bureaux des administrations publiques	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X		
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles	X		
Equipements sportifs	X		
Autres équipements recevant du public		X	
Exploitations agricoles et forestière :			
Exploitation agricole		X	
Exploitation forestière		X	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :			
Industrie		X	
Entrepôt		X	
Bureau		X	
Centre de congrès et d'exposition		X	

Sont également interdits :

- Les dépôts à l'air libre de toute nature.
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone ;
- Les aménagements de terrains de camping et les caravanes, au titre de l'article R111-49 du Code de l'urbanisme.
- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la tranquillité publique.

Sont autorisés sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements de sol liés à un projet d'aménagement paysager, à la réalisation ou au fonctionnement d'infrastructures ou à un projet de construction admis dans la zone.

Paragraphe 3 : mixité fonctionnelle et sociale

Ce paragraphe n'est pas réglementé.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Paragraphe 1 : volumétrie et implantation des constructions

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

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

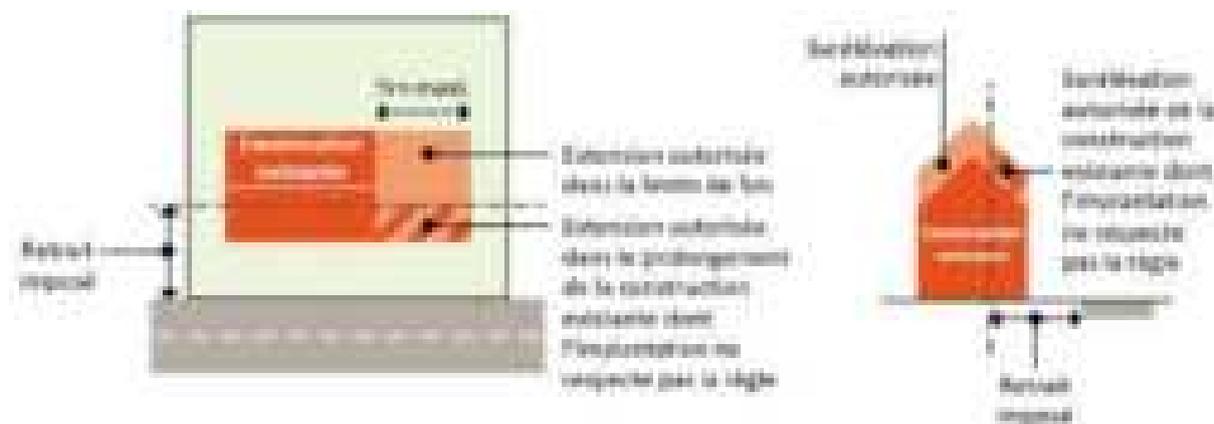
1. L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en retrait de la voie avec un minimum de **10 mètres**.

Règle particulière :

Les dispositions figurant ci-dessus ne concernent pas les travaux de réhabilitation ou d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (26/09/2019).

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (26/09/2019) ne respecte pas la règle de retrait de 10 mètres par rapport à la voie, sa surélévation et/ou son extension horizontale de 5 mètres linéaire maximum sont admises dans le prolongement de la façade existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement et quelles n'aggravent pas une non-conformité avec les autres règles.



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

2. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait de toutes les limites séparatives avec un minimum de **10 mètres**.

Ces règles s'appliquent dans le cas de création d'ouvertures créant des vues directes sur une construction existante.

Règle particulière :

Pour les terrains existants à la date d'approbation du présent règlement (26/09/2019), présentant jusqu'à 15 mètres de largeur de façade sur rue, les constructions peuvent être implantées sur l'une des limites séparatives latérales au maximum, sous condition de ne pas comporter d'ouvertures ou de baies, et en retrait des autres limites en respectant les distances de recul définies précédemment.

Les dispositions figurant ci-dessus ne concernent pas les travaux de réhabilitation ou d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (26/09/2019).

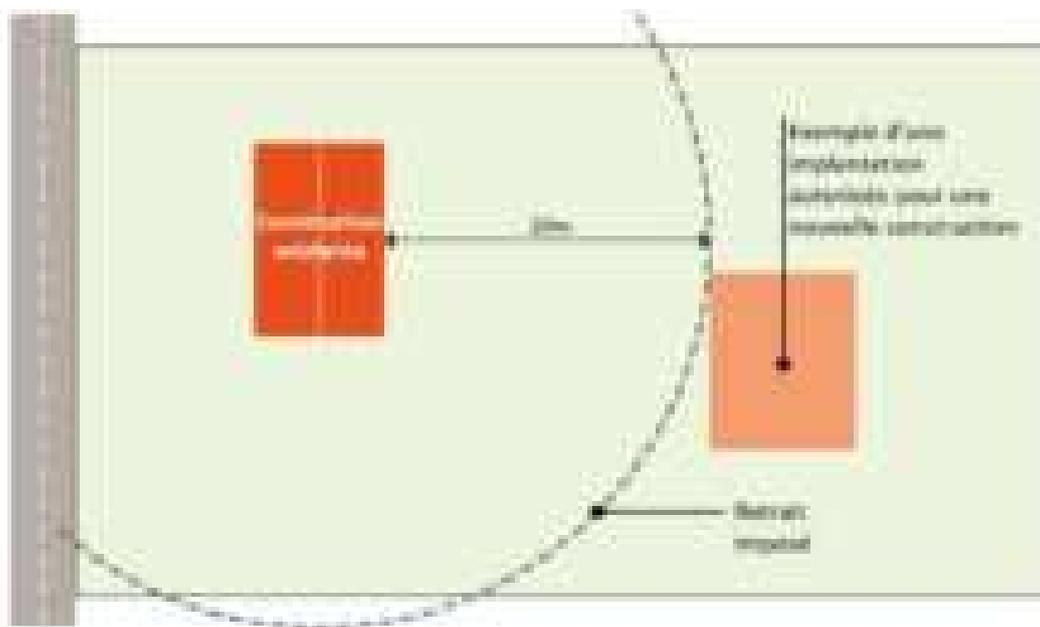
Lorsque la limite séparative correspond avec la limite d'une voie privée, les dispositions figurant au point 1, « *l'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques* », ci-dessus, s'appliquent.

Les constructions annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives (latérales ou de fond de terrain) ou en retrait. Dans le cas d'une implantation en retrait, il n'est pas fixé de règle.

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

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

Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, elles doivent respecter entre elles, une distance minimale fixée à **20 mètres**, mesurée en tout point des constructions.



Le retrait entre une construction principale et une construction annexe doit être au moins égal à la hauteur de la construction annexe au point le plus haut.

Règles particulières :

Les dispositions figurant ci-dessus ne concernent pas les travaux de réhabilitation ou d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (26/09/2019).

4. L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **15%** de la superficie totale de l'unité foncière.

Par ailleurs, l'emprise au sol est fixée à **200 m²** maximum par bâtiment d'un seul tenant.

L'emprise au sol maximale des constructions annexes est fixée à **8 m²** par unité foncière.

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

5. La hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- **7 mètres** à l'égout du toit et **10 mètres** au faîtage dans le cas de toiture à pentes,
- **7 mètres** à l'acrotère dans le cas de toiture terrasse.

La hauteur maximale des annexes est fixée à **3 mètres**.

Règles particulières :

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (26/09/2019) ne respecte pas la règle générale, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs de la construction existante après travaux ne dépassent pas les hauteurs de la construction à la date d'approbation du présent règlement (26/09/2019).

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

Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Rappel :

En application de l'article R 111-27 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Des recommandations sur l'utilisation des couleurs sont présentées sur des documents disponibles au service urbanisme de la mairie.

1. Dispositions applicables aux constructions nouvelles :

L'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage devra être assurée notamment par leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés.

a) Les toitures

La conception et la réalisation des toitures doivent être en harmonie et en cohérence avec le reste de la construction et respecter les caractères architecturaux du type de toiture utilisé.

Les toitures peuvent être de type terrasse, à pentes traditionnelles ou de conception contemporaine. Les caractéristiques propres à chaque type de toiture devront être respectées : pentes, matériaux, types et nombre d'ouvertures...

Les édifices et ouvrages techniques tels que les machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation extracteurs, doivent être prévus dès la conception et, dans la mesure du possible, être intégrés dans le volume de la construction.

En cas de toitures terrasse surplombées par d'autres constructions ou partie d'immeuble, celles-ci seront végétalisées et les édicules devront être dissimulés par un dispositif de qualité. Les remontées d'acrotère maçonnées sont à privilégier.

Châssis de toit

Les châssis de toit doivent être insérés dans le rampant de la toiture. L'éparpillement aléatoire des châssis de toit est proscrit. Ils doivent être placés dans l'axe des ouvertures des niveaux inférieurs ou des trumeaux.

b) Les façades

Un soin particulier doit être apporté à la qualité des matériaux utilisés. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

La proportion des bâtiments devra être soigneusement étudiée pour être conforme à la typologie des bâtiments anciens, quel que soit le parti architectural retenu : traditionnel ou résolument contemporain.

Les joints en ciment brut sont interdits.

Les enduits à gros grain, de type « crépi », à finition rustique, grésée ou écrasée sont interdits.

Les enduits plâtre et chaux sont recommandés. Ils pourront être teintés dans la masse ou recevoir un badigeon.

Descentes d'eaux pluviales

Les gouttières de toit, descentes d'eau pluviales, et ouvrages particuliers, devront présenter l'aspect du zinc ou du cuivre.

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

Menuiseries

Les menuiseries devront présenter l'aspect du bois peint. Les menuiseries présentant l'aspect de l'aluminium naturel ou anodisé et du PVC sont proscrites. Les volets roulants sont interdits.

Les menuiseries en bois brut, teinté ou vernis, sont interdites. Elles devront être peintes.

Éléments de modénature

Les façades devront être animées en jouant sur des éléments de modénature et de marquage tels que les bandeaux, les corniches, et les encadrements de fenêtres.

c) Dispositions diverses

Les rampes de parkings

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

Les panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction dès la conception, que ce soit en façade ou sur toiture. Une disposition en partie basse du rampant de la toiture sera privilégiée.

Les antennes paraboliques et les climatiseurs

Les antennes paraboliques et les climatiseurs doivent, dans la mesure du possible, être implantés à un endroit non visible du domaine public. Leur localisation et leur couleur doivent être déterminées de telle sorte qu'ils s'intègrent au mieux avec la partie de construction sur laquelle ils sont fixés.

2. Dispositions applicables en cas d'intervention sur les constructions existantes et les extensions

a) Dispositions applicables pour les travaux sur le volume bâti : réhabilitation, ravalement, percement d'ouvertures

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées.

La création de nouveaux percements, ou la modification d'ouvertures existantes, doit s'intégrer dans la composition des façades (reprises de proportions, du rythme et des éléments de modénature).

Les panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction, que ce soit en façade ou sur toiture. Une disposition en partie basse du rampant de la toiture sera privilégiée.

Châssis de toit

Les châssis de toit doivent être insérés dans le rampant de la toiture. L'éparpillement aléatoire des châssis de toit est proscrit. Ils doivent être placés dans l'axe des ouvertures des niveaux inférieurs ou des trumeaux.

Les façades

Un soin particulier doit être apporté à la qualité des matériaux utilisés. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

La proportion des bâtiments devra être soigneusement étudiée pour être conforme à la typologie des bâtiments anciens, quel que soit le parti architectural retenu : traditionnel ou résolument contemporain

Les joints en ciment brut sont interdits.

Les enduits à gros grain, de type « crépi », à finition rustique, grésée ou écrasée sont interdits.

Les enduits plâtre et chaux sont recommandés. Ils pourront être teintés dans la masse ou recevoir un badigeon.

Descentes d'eaux pluviales

Les gouttières de toit, descentes d'eau pluviales et ouvrages particuliers, devront présenter l'aspect du zinc ou du cuivre.

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

Menuiseries

Les menuiseries devront présenter l'aspect du bois. Les menuiseries présentant l'aspect de l'aluminium naturel ou anodisé et du PVC sont proscrites. Les volets roulants sont interdits.

Les menuiseries en bois brut, teinté ou vernis, sont interdites. Elles devront être peintes.

b) Dispositions applicables aux extensions

Toute extension de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.

Les surélévations des constructions sont autorisées :

- Sous réserve du respect des règles de hauteur du présent règlement
- Sous réserve d'une intégration harmonieuse de la partie surélevée par rapport à l'aspect et au volume extérieur de la construction

3. Dispositions applicables aux clôtures

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme et à la délibération du 11 juillet 2007, les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

a) Les clôtures sur rue

La hauteur maximale des clôtures sur rue ne doit pas dépasser **1,80 mètres**.

Création d'une clôture :

Sont autorisés les dispositifs de clôture suivants :

- Un mur bahut d'une hauteur maximale de 60 cm recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions avoisinantes. Il pourra être surmonté d'un barreaudage simple, de lisses peintes ou matériau teinté dans la masse.

Les clôtures d'aspect PVC sont interdites.

Interventions sur les clôtures existantes :

Sont admis les dispositifs suivants :

- Soit la clôture est conservée
- Soit elle est refaite en respectant les dispositions du paragraphe précédent
- Les éventuels dispositifs d'occultation des clôtures existantes devront être composés d'éléments végétaux

Les murs de clôture repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sont protégés. Ils doivent être conservés et restaurés et leur démolition est interdite.

Toutefois, sont autorisés des suppressions de portions de murs rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès et/ou l'implantation à l'alignement d'une construction nouvelle ou d'une extension.

b) Les clôtures en limite séparative

Les clôtures ne pourront pas dépasser **2 mètres**.

Elles seront de préférence constituées d'un grillage doublé d'une haie vive. Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol, pour le déplacement de la petite faune.

L'utilisation de plaques d'aspect béton, même enduite, et de pare vue d'aspect bois est interdite.

Paragraphe 3 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

La part minimale d'espaces verts de pleine terre est fixée à **65%** de la superficie totale de l'unité foncière.

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

Espaces paysagers protégés :

Au sein des « *espaces paysagers protégés* », repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage, et notamment les coupes et abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable. Ces espaces sont inconstructibles. Seules sont autorisées des constructions annexes dans une limite de 10 m² d'emprise au sol.

Paragraphe 4 : stationnement

1. Le stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles ou de toute transformation de locaux existants, doit être assuré en dehors de la voie publique.

Constructions à usage d'habitation :

Il est exigé la réalisation d'au moins **1,5 place** par logement. En cas de décimale, ce chiffre sera arrondi au chiffre supérieur.

Pour les opérations de 3 logements et plus, en plus de la règle ci-dessus, il est exigé la réalisation d'une place visiteur pour 3 logements.

La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain d'assiette de la construction.

Pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L151-34 du Code de l'urbanisme, les obligations en termes de stationnement sont rappelées en dispositions générales dans le paragraphe « aires de stationnement ».

La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à destination d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement (26/09/2019) à condition :

- qu'il ne soit pas créé plus de **20 m²** de surface de plancher,
- que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.

Ces obligations s'imposent à l'occasion des constructions nouvelles, des extensions de constructions existantes, des changements d'affectation à l'intérieur du volume du bâti ainsi qu'en cas de création de logements à l'intérieur d'un volume existant, même si cette création ne fait pas l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable.

Equipements d'intérêt collectif et services publics :

Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement, de son accessibilité par les transports collectifs et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

2. Le stationnement des vélos

Les espaces de stationnement vélo doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés et sécurisés.

Constructions à usage d'habitation :

Pour les constructions à destination d'habitation comprenant au moins 3 logements, l'espace destiné au stationnement des vélos doit avoir une surface minimale de :

- **0,75 m²** par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces
- **1,5 m²** par logement pour les logements de 3 pièces et plus.

Equipements d'intérêt collectif et services publics :

Il est exigé la réalisation d'au moins **1 place** pour dix employés.

Pour les établissements scolaires, il est exigé la réalisation d'au moins **1 place** :

- pour 8 à 12 élèves en ce qui concerne les écoles primaires,
- pour 3 à 5 élèves en ce qui concerne les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Paragraphe 1 : desserte par les voies publiques ou privées

1. La desserte

Tout terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la collecte des ordures ménagères, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En conséquence, toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

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

2. Les accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès sur la voie publique devront être dimensionnés de façon à permettre les entrées / sorties des poids lourds sans détériorer les accotements de voirie.

3. La voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, y compris les véhicules de secours, services, etc. puissent faire demi-tour.

Paragraphe 2 : desserte par les réseaux

1. Eau et assainissement

Généralités :

Sous réserve de l'existence des dits réseaux, compte-tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement et d'alimentation en eau potable.

Toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur du type séparatif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Les conditions et modalités de raccordement sur le réseau séparatif d'assainissement eaux pluviales et eaux usées devront être conformes au règlement d'assainissement intercommunal annexé au présent règlement de PLU.

Eaux usées :

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et pour toute extension de bâtiment existant non raccordé.

Seules les eaux domestiques seront rejetées sans pré traitement dans le réseau. L'évacuation des eaux usées non domestiques est soumise aux dispositions de l'article R 111.8 à R 111.12 du Code de l'urbanisme. Conformément aux dispositions de l'article L 1331 .10 du Code de la santé Publique une autorisation de déversement sera établie pour préciser les modalités de rejets des effluents.

Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées industrielles seront distincts. L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau. L'évacuation des eaux usées non domestiques assimilées à des eaux usées domestiques sont soumises au respect de prescriptions techniques édictées par le gestionnaire du réseau lors de l'établissement du constat de conformité. Le constat de conformité vaut contrat d'abonnement ou convention ordinaire de déversement.

Eaux pluviales :

Le réseau d'assainissement devra répondre aux prescriptions du Règlement d'Assainissement Collectif intercommunal.

Tout aménagement réalisé sur une unité foncière doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales générées par les nouveaux projets d'aménagements, y compris sur le domaine public, et collectées à l'échelle des parcelles privées ou publiques ne sont pas admises directement dans le réseau public. Le principe du « zéro rejet » aux collecteurs d'eaux pluviales est imposé. Devront donc être mis en œuvre des techniques destinées à favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Lorsque le principe du « zéro rejet » ne peut techniquement être mis en œuvre, le rejet sera limité à 1 l/s/ha imperméabilisé. Le volume de rétention sera lors calculé pour une pluie de retour vingtennale et suivant la méthode dite des pluies.

Les eaux pluviales issues des nouveaux projets d'aménagements auront une qualité de rejet régulé en sortie dite bonne, suivant la grille Seq Eau de qualité physico-chimique des eaux superficielles, jointe en annexe du règlement d'assainissement.

Les eaux issues des voiries et des aires de stationnement devront être dépolluées dès le premier m³ par une technique alternative aux réseaux avec décantation et ou filtration et infiltration via un système superficiel à ciel ouvert de type noues plantées de macrophytes, filtre planté de roseaux.

Les eaux de ruissellement des aires de stationnement couvertes devront être dépolluées par la mise en place d'un prétraitement de type séparateurs à hydrocarbures et raccordées au collecteur des eaux usées.

2. Autres réseaux (électricité, téléphone, câble ...)

Electricité et télécommunication :

Sauf impossibilité technique, les lignes de télécommunication, de télédistribution et de distribution d'énergie électrique du réseau public doivent être installées en souterrain.

Les ouvrages de télécommunication et ceux afférents à la vidéocommunication seront réalisés en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privé-publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

Le câblage en réseau haut débit devra être assuré à l'intérieur de la construction de manière à pouvoir être raccordé au réseau existant ou futur.

Déchets :

Toute nouvelle construction devra répondre aux prescriptions du Règlement de Collecte intercommunal et en particulier les constructions à destination d'habitation de 10 logements et plus devront comporter :

- un local de stockage, selon les dimensions indiquées dans le Règlement de Collecte intercommunal, qui servira au minimum à gérer les encombrants.

Pour la collecte des ordures ménagères, des conteneurs enterrés, dans certains secteurs, et selon les dispositions, indiqués dans le Règlement de Collecte intercommunal.

Paragraphe 3 : performances énergétiques et environnementales des constructions

Le respect des obligations en vigueur en matière de performance énergétique ne peut constituer qu'un seuil minimal qui doit pouvoir être dépassé pour toutes les nouvelles constructions. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

L'objectif est de développer au maximum des constructions passives, voire à énergie positive. La conception des nouvelles constructions doit être étudiée dans cet objectif.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable est préconisée à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction, dans le respect des dispositions du présent règlement.

Il doit être recherché un captage solaire optimum.

Toute nouvelle construction devra intégrer la possibilité de se raccorder au réseau de chaleur existant et/ou futur.

ZONE URP

La zone URP (Urbaine Résidentielle Patrimoniale) correspond aux ensembles patrimoniaux et paysagés (châteaux, grandes maisons bourgeoises, domaines, etc.) qui se sont développés sur les coteaux de la Seine.



CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Paragraphe 1 : Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Habitation :			
Logement	X		
Hébergement	X		
Commerces et activités de services :			
Artisanat et commerce de détail		X	
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
Cinéma		X	
Restauration		X	
Commerce de gros		X	
Hébergement hôtelier et touristique	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics :			
Locaux et bureaux des administrations publiques	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X		
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles	X		
Equipements sportifs	X		
Autres équipements recevant du public		X	
Exploitations agricoles et forestière :			
Exploitation agricole		X	
Exploitation forestière		X	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :			
Industrie		X	
Entrepôt		X	
Bureau		X	
Centre de congrès et d'exposition		X	

Sont également interdits :

- Les dépôts à l'air libre de toute nature.
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone ;
- Les aménagements de terrains de camping et les caravanes, au titre de l'article R111-49 du Code de l'urbanisme.
- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la tranquillité publique.

Sont autorisés sous conditions :

- En application de l'article R151-34 du Code de l'urbanisme, lorsque des constructions sont identifiées comme « bâtiment à démolir » sur le document graphique (5.2. Plan de zonage : zoom zone URP), toute construction nouvelle sur la même unité foncière ne pourra être autorisée que sous condition de la démolition préalable de ces bâtiments identifiés comme « à démolir ».
- Les affouillements et exhaussements de sol liés à un projet d'aménagement paysager, à la réalisation ou au fonctionnement d'infrastructures ou à un projet de construction admis dans la zone.

Paragraphe 3 : mixité fonctionnelle et sociale

Ce paragraphe n'est pas réglementé.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Paragraphe 1 : volumétrie et implantation des constructions

1. L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

Les constructions nouvelles s'implantent librement à l'intérieur des polygones d'implantation figurant sur le document graphique (5.2. Plan de zonage : zoom zone URP).

En dehors des polygones sont admis les travaux d'extension, réhabilitation, aménagement, rénovation des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (26/09/2019).

2. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles s'implantent librement à l'intérieur des polygones d'implantation figurant sur le document graphique (5.2. Plan de zonage : zoom zone URP).

En dehors des polygones sont admis les travaux d'extension, réhabilitation, aménagement, rénovation des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (26/09/2019).

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

Les constructions nouvelles s'implantent librement à l'intérieur des polygones d'implantation figurant sur le document graphique (5.2. Plan de zonage : zoom zone URP).

En dehors des polygones sont admis les travaux d'extension, réhabilitation, aménagement, rénovation des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (26/09/2019).

4. L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions nouvelles est limitée à :

- 70% de l'emprise définie par les polygones d'implantation (70%) figurant sur le document graphique (5.2. Plan de zonage : zoom zone URP).
- 100% de l'emprise définie par les polygones d'implantation (100%) figurant sur le document graphique (5.2. Plan de zonage : zoom zone URP).

En dehors des polygones, l'emprise au sol maximale des constructions est limitée à l'emprise des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (26/09/2019) ,augmentée de 10% hors annexes.

5. La hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est indiquée sur le document graphique (5.2. Plan de zonage : zoom zone URP).

En dehors des polygones sont admis les travaux d'extension, réhabilitation, aménagement, rénovation des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (26/09/2019) à condition que les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction après travaux ne dépassent pas les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction à la date d'approbation du règlement (26/09/2019).

Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Rappel :

En application de l'article R 111-27 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Des recommandations sur l'utilisation des couleurs sont présentées sur des documents disponibles au service urbanisme de la mairie.

1. Dispositions applicables aux constructions nouvelles :

L'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage devra être assurée notamment par leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés.

a) Les toitures

La conception et la réalisation des toitures doivent être en harmonie et en cohérence avec le reste de la construction et respecter les caractères architecturaux du type de toiture utilisé.

Les toitures peuvent être de type terrasse, à pentes traditionnelles ou de conception contemporaine. Les caractéristiques propres à chaque type de toiture devront être respectées : pentes, matériaux, types et nombre d'ouvertures...

Les édicules et ouvrages techniques tels que les machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation extracteurs, doivent être prévus dès la conception et, dans la mesure du possible, être intégrés dans le volume de la construction.

En cas de toitures terrasse surplombées par d'autres constructions ou partie d'immeuble, celles-ci seront végétalisées et les édicules devront être dissimulés par un dispositif de qualité. Les remontées d'acrotère maçonnées sont à privilégier.

Châssis de toit

Les châssis de toit doivent être insérés dans le rampant de la toiture. L'éparpillement aléatoire des châssis de toit est proscrit. Ils doivent être placés dans l'axe des ouvertures des niveaux inférieurs ou des trumeaux.

b) Les façades

Un soin particulier doit être apporté à la qualité des matériaux utilisés. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

La proportion des bâtiments devra être soigneusement étudiée pour être conforme à la typologie des bâtiments anciens, quel que soit le parti architectural retenu : traditionnel ou résolument contemporain.

Les joints en ciment brut sont interdits.

Les enduits à gros grain, de type « crépi », à finition rustique, grésée ou écrasée sont interdits.

Les enduits plâtre et chaux sont recommandés. Ils pourront être teintés dans la masse ou recevoir un badigeon.

Descentes d'eaux pluviales

Les gouttières de toit, descentes d'eau pluviales, et ouvrages particuliers, devront présenter l'aspect du zinc ou du cuivre.

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

Menuiseries

Les menuiseries devront présenter l'aspect du bois peint. Les menuiseries présentant l'aspect de l'aluminium naturel ou anodisé et du PVC sont proscrites. Les volets roulants sont interdits.

Les menuiseries en bois brut, teinté ou vernis, sont interdites. Elles devront être peintes.

Éléments de modénature

Les façades devront être animées en jouant sur des éléments de modénature et de marquage tels que les bandeaux, les corniches, et les encadrements de fenêtres.

c) Dispositions diverses**Les rampes de parkings**

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

Les panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent, dans la mesure du possible, être implantés à un endroit non visible du domaine public. Ils doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction dès la conception, que ce soit en façade ou sur toiture. Une disposition en partie basse du rampant de la toiture sera privilégiée.

Les antennes paraboliques et les climatiseurs

Les antennes paraboliques et les climatiseurs doivent, dans la mesure du possible, être implantés à un endroit non visible du domaine public. Leur localisation et leur couleur doivent être déterminées de telle sorte qu'ils s'intègrent au mieux avec la partie de construction sur laquelle ils sont fixés.

2. Dispositions applicables en cas d'intervention sur les constructions existantes et les extensions

a) Dispositions applicables pour les travaux sur le volume bâti : réhabilitation, ravalement, percement d'ouvertures

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées.

La création de nouveaux percements, ou la modification d'ouvertures existantes, doit s'intégrer dans la composition des façades (reprises de proportions, du rythme et des éléments de modénature).

Les panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction, que ce soit en façade ou sur toiture. Une disposition en partie basse du rampant de la toiture sera privilégiée.

Châssis de toit

Les châssis de toit doivent être insérés dans le rampant de la toiture. L'éparpillement aléatoire des châssis de toit est proscrit. Ils doivent être placés dans l'axe des ouvertures des niveaux inférieurs ou des trumeaux.

Les façades

Un soin particulier doit être apporté à la qualité des matériaux utilisés. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

La proportion des bâtiments devra être soigneusement étudiée pour être conforme à la typologie des bâtiments anciens, quel que soit le parti architectural retenu : traditionnel ou résolument contemporain

Les joints en ciment brut sont interdits.

Les enduits à gros grain, de type « crépi », à finition rustique, grésée ou écrasée sont interdits.

Les enduits plâtre et chaux sont recommandés. Ils pourront être teintés dans la masse ou recevoir un badigeon.

Descentes d'eaux pluviales

Les gouttières de toit, descentes d'eau pluviales et ouvrages particuliers, devront présenter l'aspect du zinc ou du cuivre.

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

Menuiseries

Les menuiseries devront présenter l'aspect du bois. Les menuiseries présentant l'aspect de l'aluminium naturel ou anodisé et du PVC sont proscrites. Les volets roulants sont interdits.

Les menuiseries en bois brut, teinté ou vernis, sont interdites. Elles devront être peintes.

b) Dispositions applicables aux extensions

Toute extension de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.

Les surélévations des constructions sont autorisées :

- Sous réserve du respect des règles de hauteur du présent règlement
- Sous réserve d'une intégration harmonieuse de la partie surélevée par rapport à l'aspect et au volume extérieur de la construction

3. Dispositions applicables aux clôtures

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme et à la délibération du 11 juillet 2007, les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

a) Les clôtures sur rue

La hauteur maximale des clôtures sur rue ne doit pas dépasser 1,80 mètres.

Création d'une clôture :

Sont autorisés les dispositifs de clôture suivants :

- Un mur bahut d'une hauteur maximale de 60 cm recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions avoisinantes. Il pourra être surmonté d'un barreaudage simple, de lisses peintes ou matériau teinté dans la masse.

Les clôtures d'aspect PVC sont interdites.

Interventions sur les clôtures existantes :

Sont admis les dispositifs suivants :

- Soit la clôture est conservée
- Soit elle est refaite en respectant les dispositions du paragraphe précédent
- Les éventuels dispositifs d'occultation des clôtures existantes devront être composés d'éléments végétaux

Les murs de clôture repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sont protégés. Ils doivent être conservés et restaurés et leur démolition est interdite.

Toutefois, sont autorisés des suppressions de portions de murs rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès et/ou l'implantation à l'alignement d'une construction nouvelle ou d'une extension.

b) Les clôtures en limite séparative

Les clôtures ne pourront pas dépasser 2 mètres.

Elles seront de préférence constituées d'un grillage doublé d'une haie vive. Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol, pour le déplacement de la petite faune.

L'utilisation de plaques d'aspect béton, même enduite, et de pare vue d'aspect bois est interdite.

Paragraphe 3 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

En dehors des polygones d'implantation figurant sur le document graphique (5.2. Plan de zonage : zoom zone URP), les espaces libres de toute construction et des espaces de circulation doivent être plantés et paysagés.

Espaces paysagers protégés :

A l'intérieur des espaces répertoriés comme éléments du paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, la part minimale d'espaces verts de pleine terre est fixée à **80%**.

Sont autorisés dans ces espaces, l'aménagement d'aires de stationnement paysagés et plantés, qui devront être accompagné de noues et haies végétales ainsi que d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places de stationnement.

Paragraphe 4 : stationnement

1. Le stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles ou de toute transformation de locaux existants, doit être assuré en dehors de la voie publique.

Constructions à usage d'habitation :

Il est exigé la réalisation d'au moins **1,5 place** par logement. En cas de décimale, ce chiffre sera arrondi au chiffre supérieur.

Pour les opérations de 3 logements et plus, en plus de la règle ci-dessus, il est exigé la réalisation d'une place visiteur pour 3 logements.

Pour les constructions comprises dans la sous-destination « *hébergement* » (résidences, foyers, etc.), il est exigé la réalisation d'au moins **1 place** pour 3 unités de logement.

Pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L151-34 du Code de l'urbanisme, les obligations en termes de stationnement sont rappelées en dispositions générales dans le paragraphe « aires de stationnement ».

Ces obligations s'imposent à l'occasion des constructions nouvelles, des extensions de constructions existantes, des changements d'affectation à l'intérieur du volume du bâti ainsi qu'en cas de création de logements à l'intérieur d'un volume existant, même si cette création ne fait pas l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable.

Constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique :

Il est exigé la réalisation d'au moins **1 place** pour 100 m² de surface de plancher.

Equipements d'intérêt collectif et services publics :

Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement, de son accessibilité par les transports collectifs et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

Aucune place de stationnement ne pourra être réalisée sur les espaces identifiés comme « interdits aux aires de stationnement » figurant sur le document graphique (5.2. Plan de zonage : zoom zone URP).

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

2. Le stationnement des vélos

Les espaces de stationnement vélo doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés et sécurisés.

Constructions à usage d'habitation :

Pour les constructions à destination d'habitation comprenant au moins 3 logements, l'espace destiné au stationnement des vélos doit avoir une surface minimale de :

- **0,75 m²** par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces
- **1,5 m²** par logement pour les logements de 3 pièces et plus.

Equipements d'intérêt collectif et services publics :

Il est exigé la réalisation d'au moins **1 place** pour dix employés.

Pour les établissements scolaires, il est exigé la réalisation d'au moins **1 place** :

- pour 8 à 12 élèves en ce qui concerne les écoles primaires,
- pour 3 à 5 élèves en ce qui concerne les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Paragraphe 1 : desserte par les voies publiques ou privées

1. La desserte

Tout terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la collecte des ordures ménagères, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En conséquence, toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

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

2. Les accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès sur la voie publique devront être dimensionnés de façon à permettre les entrées / sorties des poids lourds sans détériorer les accotements de voirie.

3. La voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, y compris les véhicules de secours, services, etc. puissent faire demi-tour.

Paragraphe 2 : desserte par les réseaux

1. Eau et assainissement

Généralités :

Sous réserve de l'existence des dits réseaux, compte-tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement et d'alimentation en eau potable.

Toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur du type séparatif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Les conditions et modalités de raccordement sur le réseau séparatif d'assainissement eaux pluviales et eaux usées devront être conformes au règlement d'assainissement intercommunal annexé au présent règlement de PLU.

Eaux usées :

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et pour toute extension de bâtiment existant non raccordé.

Seules les eaux domestiques seront rejetées sans pré traitement dans le réseau. L'évacuation des eaux usées non domestiques est soumise aux dispositions de l'article R 111.8 à R 111.12 du Code de l'urbanisme. Conformément aux dispositions de l'article L 1331 .10 du Code de la santé publique une autorisation de déversement sera établie pour préciser les modalités de rejets des effluents.

Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées industrielles seront distincts. L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau. L'évacuation des eaux usées non domestiques assimilées à des eaux usées domestiques sont soumises au respect de prescriptions techniques édictées par le gestionnaire du réseau lors de l'établissement du constat de conformité. Le constat de conformité vaut contrat d'abonnement ou convention ordinaire de déversement.

Eaux pluviales :

Le réseau d'assainissement devra répondre aux prescriptions du Règlement d'Assainissement Collectif intercommunal.

Tout aménagement réalisé sur une unité foncière doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales générées par les nouveaux projets d'aménagements, y compris sur le domaine public, et collectées à l'échelle des parcelles privées ou publiques ne sont pas admises directement dans le réseau public. Le principe du « zéro rejet » aux collecteurs d'eaux pluviales est imposé. Devront donc être mis en œuvre des techniques destinées à favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Lorsque le principe du « zéro rejet » ne peut techniquement être mis en œuvre, le rejet sera limité à 1 l/s/ha imperméabilisé. Le volume de rétention sera lors calculé pour une pluie de retour vingtennale et suivant la méthode dite des pluies.

Les eaux pluviales issues des nouveaux projets d'aménagements auront une qualité de rejet régulé en sortie dite bonne, suivant la grille Seq Eau de qualité physico-chimique des eaux superficielles, jointe en annexe du règlement d'assainissement.

Les eaux issues des voiries et des aires de stationnement devront être dépolluées dès le premier m³ par une technique alternative aux réseaux avec décantation et ou filtration et infiltration via un système superficiel à ciel ouvert de type noues plantées de macrophytes, filtre planté de roseaux.

Les eaux de ruissellement des aires de stationnement couvertes devront être dépolluées par la mise en place d'un prétraitement de type séparateurs à hydrocarbures et raccordées au collecteur des eaux usées.

2. Autres réseaux (électricité, téléphone, câble ...)

Electricité et télécommunication :

Sauf impossibilité technique, les lignes de télécommunication, de télédistribution et de distribution d'énergie électrique du réseau public doivent être installées en souterrain.

Les ouvrages de télécommunication et ceux afférents à la vidéocommunication seront réalisés en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privé-publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

Le câblage en réseau haut débit devra être assuré à l'intérieur de la construction de manière à pouvoir être raccordé au réseau existant ou futur.

Déchets :

Toute nouvelle construction devra répondre aux prescriptions du Règlement de Collecte intercommunal et en particulier les constructions à destination d'habitation de 10 logements et plus devront comporter :

- un local de stockage, selon les dimensions indiquées dans le Règlement de Collecte intercommunal, qui servira au minimum à gérer les encombrants.

Pour la collecte des ordures ménagères, des conteneurs enterrés, dans certains secteurs, et selon les dispositions, indiqués dans le Règlement de Collecte intercommunal

Paragraphe 3 : performances énergétiques et environnementales des constructions

Le respect des obligations en vigueur en matière de performance énergétique ne peut constituer qu'un seuil minimal qui doit pouvoir être dépassé pour toutes les nouvelles constructions. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

L'objectif est de développer au maximum des constructions passives, voire à énergie positive. La conception des nouvelles constructions doit être étudiée dans cet objectif.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable est préconisée à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction, dans le respect des dispositions du présent règlement.

Il doit être recherché un captage solaire optimum.

Toute nouvelle construction devra intégrer la possibilité de se raccorder au réseau de chaleur existant et/ou futur.

ZONE URM1

La zone URM1 (Urbaine Résidentielle Mixte 1) correspond aux ensembles à dominante d'habitat collectif hérité de la ville nouvelle. Ils sont localisés en majorité sur le haut des coteaux de Seine et présente un caractère vert et paysagé.



CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Paragraphe 1 : Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Habitation :			
Logement	X		
Hébergement	X		
Commerces et activités de services :			
Artisanat et commerce de détail			...de ne pas présenter de risques de dommages graves ou des nuisances pour le voisinage
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
Cinéma	X		
Restauration			...de ne pas présenter de risques de dommages graves ou des nuisances pour le voisinage
Commerce de gros		X	
Hébergement hôtelier et touristique	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics :			
Locaux et bureaux des administrations publiques	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X		
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles	X		
Equipements sportifs	X		
Autres équipements recevant du public		X	
Exploitations agricoles et forestière :			
Exploitation agricole		X	
Exploitation forestière		X	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :			
Industrie		X	
Entrepôt		X	
Bureau	X		
Centre de congrès et d'exposition	X		

Sont également interdits :

- Les dépôts à l'air libre de toute nature.
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone ;
- Les aménagements de terrains de camping et les caravanes, au titre de l'article R111-49 du Code de l'urbanisme.
- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la tranquillité publique.

Sont autorisés sous conditions :

- Les changements de destination de bureaux en logements sont autorisés à condition que cela se traduise par une amélioration de l'aspect architectural de la construction et de ses abords.
- Les affouillements et exhaussements de sol liés à un projet d'aménagement paysager, à la réalisation ou au fonctionnement d'infrastructures ou à un projet de construction admis dans la zone.

Paragraphe 3 : mixité fonctionnelle et sociale

Ce paragraphe n'est pas réglementé.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Paragraphe 1 : volumétrie et implantation des constructions

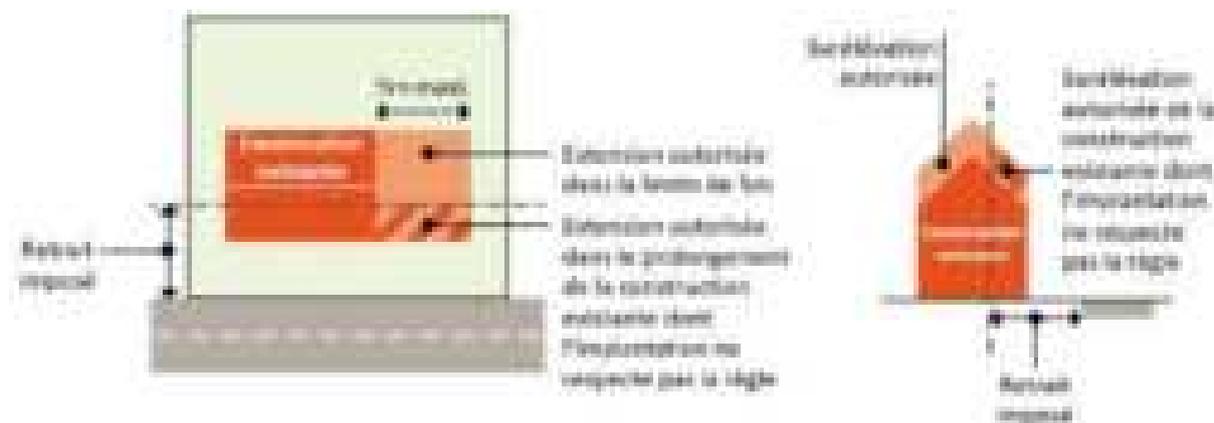
1. L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en retrait de la voie avec un minimum de **10 mètres**.

Règle particulière :

Les dispositions figurant ci-dessus ne concernent pas les travaux de réhabilitation ou d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (26/09/2019)

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (26/09/2019) ne respecte pas la règle de retrait de 10 mètres par rapport à la voie, sa surélévation et/ou son extension horizontale de 5 mètres linéaire maximum sont admises dans le prolongement de la façade existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement et quelles n'aggravent pas une non-conformité avec les autres règles.



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

2. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait de toutes les limites séparatives latérales avec un retrait au moins égal :

- à la moitié de la hauteur de la façade (retrait (R) = Hauteur de la façade (H) / 2), avec un minimum de **4 mètres**, si la façade (ou partie de façade) en vis-à-vis ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes.
- à la hauteur de la façade (retrait (R) = Hauteur de la façade (H)), avec un minimum de **8 mètres**, si la façade (ou partie de façade) en vis-à-vis comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes,

Ces règles s'appliquent dans le cas de création d'ouvertures créant des vues directes sur une construction existante.

Règle particulière :

Les dispositions figurant ci-dessus ne concernent pas les travaux de réhabilitation ou d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (26/09/2019).

Lorsque la limite séparative correspond avec la limite d'une voie privée, les dispositions figurant au point 1, « *l'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques* », ci-dessus, s'appliquent.

Les constructions annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives (latérales ou de fond de terrain) ou en retrait. Dans le cas d'une implantation en retrait, il n'est pas fixé de règle.

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

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

Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, elles doivent respecter entre elles, une distance minimale fixée à :

- **8 mètres** si aucune des façades (ou partie de façade) en vis-à-vis ne comporte d'ouvertures créant des vues directes,
- **16 mètres** si l'une des façades (ou une partie de la façade) en vis-à-vis comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes,

Règles particulières :

Les dispositions figurant ci-dessus ne concernent pas les travaux de réhabilitation ou d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (26/09/2019).

Il n'est pas fixé de règle entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes.

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

4. L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **30%** de la superficie totale de l'unité foncière.

Toutefois, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé d'emprise au sol.

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

5. La hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à **13 mètres** au point le plus haut.

Toutefois, pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU d'origine (02/04/2009), quelle que soit leur hauteur, est autorisée la surélévation sur une hauteur de **4 mètres** maximum si elle se traduit par une amélioration de la qualité esthétique ou des performances énergétiques de la construction faisant l'objet de la surélévation.

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

Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Rappel :

En application de l'article R 111-27 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Des recommandations sur l'utilisation des couleurs sont présentées sur des documents disponibles au service urbanisme de la mairie.

1. Dispositions applicables aux constructions nouvelles :

L'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage devra être assurée notamment par leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés.

a) Les toitures

La conception et la réalisation des toitures doivent être en harmonie et en cohérence avec le reste de la construction et respecter les caractères architecturaux du type de toiture utilisé.

Les toitures peuvent être de type terrasse, à pentes traditionnelles ou de conception contemporaine. Les caractéristiques propres à chaque type de toiture devront être respectées : pentes, matériaux, types et nombre d'ouvertures...

Les édicules et ouvrages techniques tels que les machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation extracteurs, doivent être prévus dès la conception et, dans la mesure du possible, être intégrés dans le volume de la construction.

En cas de toitures terrasse surplombées par d'autres constructions ou partie d'immeuble, celles-ci seront végétalisées et les édicules devront être dissimulés par un dispositif de qualité. Les remontées d'acrotère maçonnées sont à privilégier.

Châssis de toit

Les châssis de toit doivent être insérés dans le rampant de la toiture. L'éparpillement aléatoire des châssis de toit est proscrit. Ils doivent être placés dans l'axe des ouvertures des niveaux inférieurs ou des trumeaux.

b) Les façades

Un soin particulier doit être apporté à la qualité des matériaux utilisés. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les linéaires de façade d'un seul tenant de plus de 30 mètres devront obligatoirement intégrer un rythme de composition dans l'organisation de la façade, soit :

- par le biais d'un décrochement,
- par le biais d'une variation de hauteur,
- en jouant sur le choix des couleurs ou des matériaux.



Éléments de modénature

Les façades devront être animées en jouant sur des éléments de modénature et de marquage tels que les bandeaux, les corniches, et les encadrements de fenêtres.

Façades commerciales

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

Les matériaux réfléchissants, les décors lumineux, les peintures fluorescentes sont interdits.

c) Dispositions diverses

Les rampes de parkings

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

Les panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction dès la conception, que ce soit en façade ou sur toiture. Une disposition en partie basse du rampant de la toiture sera privilégiée.

Les antennes paraboliques et les climatiseurs

Les antennes paraboliques et les climatiseurs doivent, dans la mesure du possible, être implantés à un endroit non visible du domaine public. Leur localisation et leur couleur doivent être déterminées de telle sorte qu'ils s'intègrent au mieux avec la partie de construction sur laquelle ils sont fixés.

2. Dispositions applicables en cas d'intervention sur les constructions existantes et les extensions

a) Dispositions applicables pour les travaux sur le volume bâti : réhabilitation, ravalement, percement d'ouvertures

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées.

La création de nouveaux percements, ou la modification d'ouvertures existantes, doit s'intégrer dans la composition des façades (reprises de proportions, du rythme et des éléments de modénature).

Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles depuis l'extérieur.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction, que ce soit en façade ou sur toiture. Une disposition en partie basse du rampant de la toiture sera privilégiée.

Les fermetures de pergolas ou de balcons, ainsi que les extensions en rez de chaussée des constructions existantes doivent faire l'objet d'un projet qui porte sur l'ensemble du bâtiment et qui, sur le plan des techniques utilisées et des couleurs, s'harmonise avec l'architecture de la construction d'origine.

b) Dispositions applicables aux extensions

Toute extension de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.

Les surélévations des constructions sont autorisées :

- Sous réserve du respect des règles de hauteur du présent règlement
- Sous réserve d'une intégration harmonieuse de la partie surélevée par rapport à l'aspect et au volume extérieur de la construction

3. Dispositions applicables aux clôtures

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme et à la délibération du 11 juillet 2007, les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

a) Les clôtures sur rue

La hauteur maximale des clôtures sur rue ne doit pas dépasser **2 mètres**.

Création d'une clôture :

Sont autorisés les dispositifs de clôture suivants :

- Un mur bahut d'une hauteur maximale de 60 cm recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions avoisinantes. Il pourra être surmonté d'un barreaudage vertical métallique.

Intervention sur les clôtures existantes :

Sont admis les dispositifs de clôture suivants :

- La clôture est soit conservée ou refaite à l'identique, soit refaite en respectant les dispositions du paragraphe précédent
- Les éventuels dispositifs d'occultation des clôtures existantes devront être composés d'éléments végétaux

Les murs de clôture repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sont protégés. Ils doivent être conservés et restaurés et leur démolition est interdite.

Toutefois, sont autorisés des suppressions de portions de murs rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès et/ou l'implantation à l'alignement d'une construction nouvelle ou d'une extension.

b) Les clôtures en limite séparative

Les clôtures ne pourront pas dépasser **2 mètres**.

Elles seront de préférence constituées d'un grillage doublé d'une haie vive. Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol, pour le déplacement de la petite faune.

L'utilisation de plaques d'aspect béton, même enduite, est interdite.

Paragraphe 3 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

La part minimale d'espaces verts de pleine terre est fixée à **40%** de la superficie totale de l'unité foncière.

Il sera planté au moins un arbre à haute tige pour 150 m² de terrain

Les aires de stationnement devront bénéficier d'un aménagement paysagé et planté. Elles devront être accompagnées de noues et haies végétales ainsi que d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places de stationnement.

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

Espaces paysagers protégés :

Au sein des « *espaces paysagers protégés* », repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage, et notamment les coupes et abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable. Ces espaces sont inconstructibles. Seules sont autorisées des constructions annexes dans une limite de 10 m² d'emprise au sol.

Paragraphe 4 : stationnement

1. Le stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles ou de toute transformation de locaux existants, doit être assuré en dehors de la voie publique.

Constructions à usage d'habitation :

Il est exigé la réalisation d'au moins **1,5 place** par logement. En cas de décimale, ce chiffre sera arrondi au chiffre supérieur.

Pour les opérations de 3 logements et plus, en plus de la règle ci-dessus, il est exigé la réalisation d'une place visiteur pour 3 logements.

Pour les constructions comprises dans la sous-destination « *hébergement* » (résidences, foyers, etc.), il est exigé la réalisation d'au moins **1 place** pour 3 unités de logement.

Pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L151-34 du Code de l'urbanisme, les obligations en termes de stationnement sont rappelées en dispositions générales dans le paragraphe « aires de stationnement ».

Ces obligations s'imposent à l'occasion des constructions nouvelles, des extensions de constructions existantes, des changements d'affectation à l'intérieur du volume du bâti ainsi qu'en cas de création de logements à l'intérieur d'un volume existant, même si cette création ne fait pas l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable.

Constructions à usage de bureaux, services, commerces et restauration :

Il ne pourra être réalisé plus de **1 place** pour 45 m² de surface de plancher.

Toutefois, à moins de 500 mètres d'un point de desserte en transport en commun structurante, identifié sur le plan de zonage, le seuil est fixé à 55 m² de surface de plancher.

Ces dispositions s'imposent également comme normes plancher.



Constructions à usage artisanal, industriel, de commerce de gros ou d'entrepôt :

La surface affectée au stationnement doit être égale à :

- **60%** de la surface de plancher affectée aux activités artisanales, industrielles ou de commerce de gros
- **20%** de la surface de plancher affectée aux activités de dépôts.

Constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique :

Il est exigé la réalisation d'au moins **1 place** pour 100 m² de surface de plancher.

Equipements d'intérêt collectif et services publics :

Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement, de son accessibilité par les transports collectifs et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

2. Le stationnement des vélos

Les espaces de stationnement vélo doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés et sécurisés.

Constructions à usage d'habitation :

Pour les constructions à destination d'habitation comprenant au moins 3 logements, l'espace destiné au stationnement des vélos doit avoir une surface minimale de :

- **0,75 m²** par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces
- **1,5 m²** par logement pour les logements de 3 pièces et plus.

Constructions à usage de bureaux :

L'espace destiné au stationnement des vélos doit avoir une surface minimale de **1,5 m²** pour 100 m² de la surface de plancher.

Constructions à usage d'activités et commerces :

Pour les constructions à destination d'activités ou commerces de plus de 500 m² de surface de plancher et d'industrie, il est exigé la réalisation d'au moins **1 place** pour dix employés.

Equipements d'intérêt collectif et services publics :

Il est exigé la réalisation d'au moins **1 place** pour dix employés.

Pour les établissements scolaires, il est exigé la réalisation d'au moins **1 place** :

- pour 8 à 12 élèves en ce qui concerne les écoles primaires,
- pour 3 à 5 élèves en ce qui concerne les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Paragraphe 1 : desserte par les voies publiques ou privées

1. La desserte

Tout terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la collecte des ordures ménagères, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En conséquence, toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

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

2. Les accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès sur la voie publique devront être dimensionnés de façon à permettre les entrées / sorties des poids lourds sans détériorer les accotements de voirie.

3. La voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, y compris les véhicules de secours, services, etc. puissent faire demi-tour.

Paragraphe 2 : desserte par les réseaux

1. Eau et assainissement

Généralités :

Sous réserve de l'existence des dits réseaux, compte-tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement et d'alimentation en eau potable.

Toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur du type séparatif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Les conditions et modalités de raccordement sur le réseau séparatif d'assainissement eaux pluviales et eaux usées devront être conformes au règlement d'assainissement intercommunal annexé au présent règlement de PLU.

Eaux usées :

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et pour toute extension de bâtiment existant non raccordé.

Seules les eaux domestiques seront rejetées sans pré traitement dans le réseau. L'évacuation des eaux usées non domestiques est soumise aux dispositions de l'article R 111.8 à R 111.12 du Code de l'urbanisme. Conformément aux dispositions de l'article L 1331 .10 du Code de la santé publique une autorisation de déversement sera établie pour préciser les modalités de rejets des effluents.

Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées industrielles seront distincts. L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau. L'évacuation des eaux usées non domestiques assimilées à des eaux usées domestiques sont soumises au respect de prescriptions techniques édictées par le gestionnaire du réseau lors de l'établissement du constat de conformité. Le constat de conformité vaut contrat d'abonnement ou convention ordinaire de déversement.

Eaux pluviales :

Le réseau d'assainissement devra répondre aux prescriptions du Règlement d'Assainissement Collectif intercommunal.

Tout aménagement réalisé sur une unité foncière doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales générées par les nouveaux projets d'aménagements, y compris sur le domaine public, et collectées à l'échelle des parcelles privées ou publiques ne sont pas admises directement dans le réseau public. Le principe du « zéro rejet » aux collecteurs d'eaux pluviales est imposé. Devront donc être mis en œuvre des techniques destinées à favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Lorsque le principe du « zéro rejet » ne peut techniquement être mis en œuvre, le rejet sera limité à 1 l/s/ha imperméabilisé. Le volume de rétention sera lors calculé pour une pluie de retour vingtennale et suivant la méthode dite des pluies.

Les eaux pluviales issues des nouveaux projets d'aménagements auront une qualité de rejet régulé en sortie dite bonne, suivant la grille Seq Eau de qualité physico-chimique des eaux superficielles, jointe en annexe du règlement d'assainissement.

Les eaux issues des voiries et des aires de stationnement devront être dépolluées dès le premier m³ par une technique alternative aux réseaux avec décantation et ou filtration et infiltration via un système superficiel à ciel ouvert de type noues plantées de macrophytes, filtre planté de roseaux.

Les eaux de ruissellement des aires de stationnement couvertes devront être dépolluées par la mise en place d'un prétraitement de type séparateurs à hydrocarbures et raccordées au collecteur des eaux usées.

2. Autres réseaux (électricité, téléphone, câble ...)

Electricité et télécommunication :

Sauf impossibilité technique, les lignes de télécommunication, de télédistribution et de distribution d'énergie électrique du réseau public doivent être installées en souterrain.

Les ouvrages de télécommunication et ceux afférents à la vidéocommunication seront réalisés en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privé-publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

Le câblage en réseau haut débit devra être assuré à l'intérieur de la construction de manière à pouvoir être raccordé au réseau existant ou futur.

Déchets :

Toute nouvelle construction devra répondre aux prescriptions du Règlement de Collecte intercommunal et en particulier les constructions à destination d'habitation de 10 logements et plus devront comporter :

- un local de stockage, selon les dimensions indiquées dans le Règlement de Collecte intercommunal, qui servira au minimum à gérer les encombrants.

Pour la collecte des ordures ménagères, des conteneurs enterrés, dans certains secteurs, et selon les dispositions, indiqués dans le Règlement de Collecte intercommunal.

Paragraphe 3 : performances énergétiques et environnementales des constructions

Le respect des obligations en vigueur en matière de performance énergétique ne peut constituer qu'un seuil minimal qui doit pouvoir être dépassé pour toutes les nouvelles constructions. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

L'objectif est de développer au maximum des constructions passives, voire à énergie positive. La conception des nouvelles constructions doit être étudiée dans cet objectif.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable est préconisée à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction, dans le respect des dispositions du présent règlement.

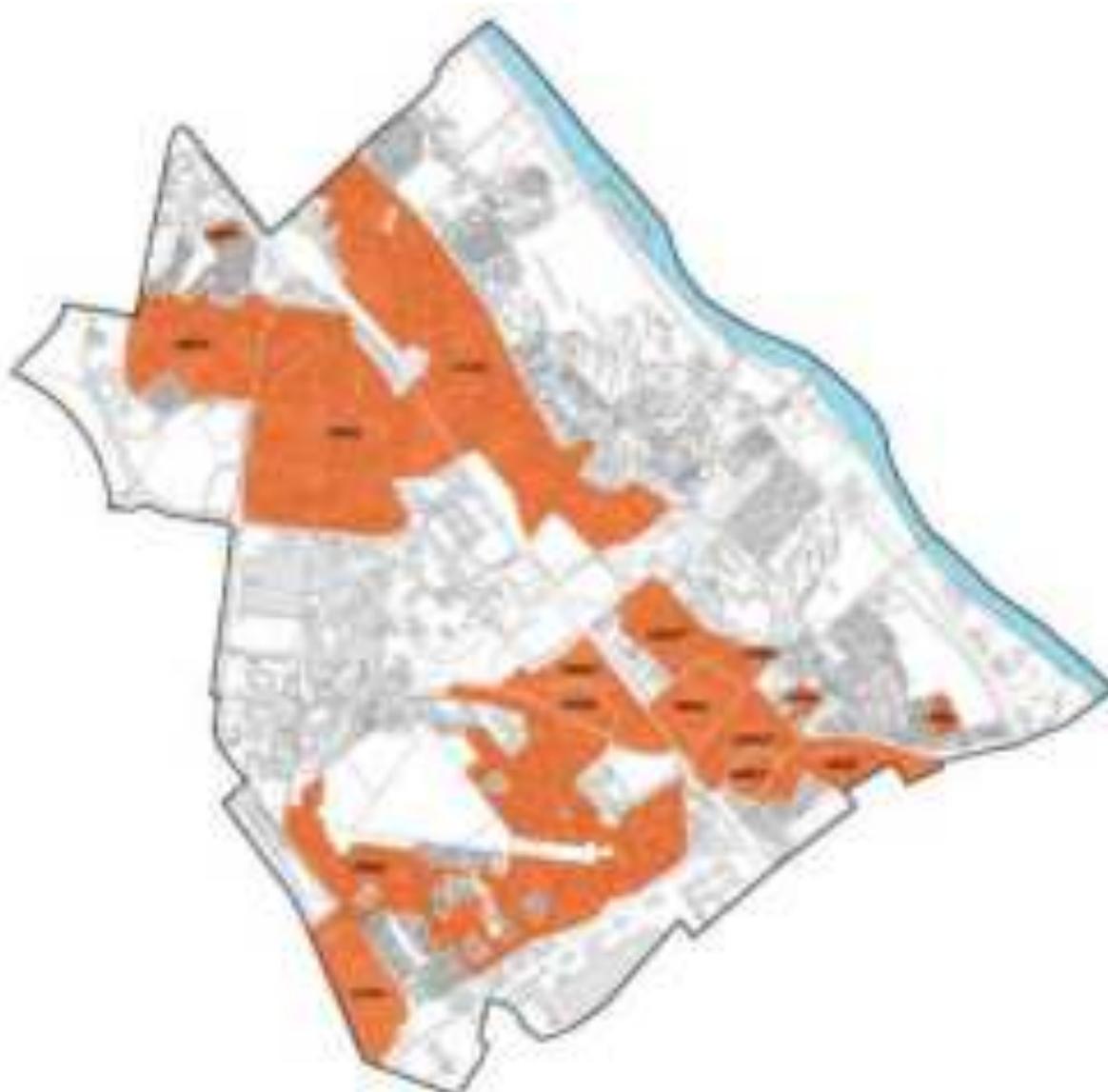
Il doit être recherché un captage solaire optimum.

Toute nouvelle construction devra intégrer la possibilité de se raccorder au réseau de chaleur existant et/ou futur.

ZONE URM2

La zone URM2 (Urbaine Résidentielle Mixte 2) correspond aux ensembles à dominante d'habitat collectif denses, hérité de la ville nouvelle, qui accueillent également une diversité fonctionnelle (équipements, commerces, services, etc.).

La zone URM2* correspond au secteur de projet Evry Sud.



CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Paragraphe 1 : Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Habitation :			
Logement	X		
Hébergement	X		
Commerces et activités de services :			
Artisanat et commerce de détail			...de ne pas présenter de risques de dommages graves ou des nuisances pour le voisinage
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
Cinéma	X		
Restauration			...de ne pas présenter de risques de dommages graves ou des nuisances pour le voisinage
Commerce de gros		X	
Hébergement hôtelier et touristique	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics :			
Locaux et bureaux des administrations publiques	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X		
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles	X		
Equipements sportifs	X		
Autres équipements recevant du public		X	
Exploitations agricoles et forestière :			
Exploitation agricole		X	
Exploitation forestière		X	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :			
Industrie		X	
Entrepôt		X	
Bureau	X		
Centre de congrès et d'exposition	X		

Sont également interdits :

- Les dépôts à l'air libre de toute nature.
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone ;
- Les aménagements de terrains de camping et les caravanes, au titre de l'article R111-49 du Code de l'urbanisme.
- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la tranquillité publique.

Sont autorisés sous conditions :

- Les changements de destination de bureaux en logements sont autorisés à condition que cela se traduise par une amélioration de l'aspect architectural de la construction et de ses abords.
- Les affouillements et exhaussements de sol liés à un projet d'aménagement paysager, à la réalisation ou au fonctionnement d'infrastructures ou à un projet de construction admis dans la zone.

Paragraphe 3 : mixité fonctionnelle et sociale

Ce paragraphe n'est pas réglementé.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Paragraphe 1 : volumétrie et implantation des constructions

1. L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de la voie.

Dans le cas d'une implantation en retrait, il n'est pas fixé de règle.

2. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative, sous condition de ne pas comporter d'ouvertures ou de baies, ou en retrait.

En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal :

- Au quart de la hauteur de la façade (retrait (R) = Hauteur de la façade (H) / 4), avec un minimum de **4 mètres**, si la façade (ou partie de façade) en vis-à-vis ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes.
- A la moitié de la hauteur de la façade (retrait (R) = Hauteur de la façade (H) / 2), avec un minimum de **8 mètres**, si la façade (ou partie de façade) en vis-à-vis comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes,

Ces règles s'appliquent dans le cas de création d'ouvertures créant des vues directes sur une construction existante.

Dans tous les cas, si la limite séparative correspond à une limite avec une zone UR, les constructions devront être implantées en retrait de cette limite, avec un minimum de **10 mètres**.

Règle particulière :

Les dispositions figurant ci-dessus ne concernent pas les travaux de réhabilitation ou d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (26/09/2019).

Lorsque la limite séparative correspond avec la limite d'une voie privée, les dispositions figurant au point 1, « *l'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques* », ci-dessus, s'appliquent.

Les constructions annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives (latérales ou de fond de terrain) ou en retrait. Dans le cas d'une implantation en retrait, il n'est pas fixé de règle.

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

Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, elles doivent respecter entre elles, une distance minimale fixée à :

- **8 mètres** si aucune des façades (ou partie de façade) en vis-à-vis ne comporte d'ouvertures créant des vues directes,
- **16 mètres** si l'une des façades (ou une partie de la façade) en vis-à-vis comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes,

Zone URM2* :

Il n'est pas fixé de règle.

Règles particulières :

Les dispositions figurant ci-dessus ne concernent pas les travaux de réhabilitation ou d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (26/09/2019).

Il n'est pas fixé de règle entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes.

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

4. L'emprise au sol des constructions

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

Cette emprise pourra être portée à **80%** de la superficie totale de l'unité foncière uniquement pour les bâtiments ayant un sous-sol semi enterré dont la hauteur au-dessus du sol n'excède pas un mètre.

Toutefois, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé d'emprise au sol.

Zone URM2* :

Il n'est pas fixé de règle.

5. La hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions au point le plus haut est indiquée sur le plan de zonage. Lorsqu'il n'est pas fixé de hauteur sur le plan de zonage, la hauteur maximale est fixée à **15 mètres** au point le plus haut.

Toutefois, pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU d'origine (02/04/2009), quelle que soit leur hauteur, est autorisée la surélévation sur une hauteur de **4 mètres** maximum si elle se traduit par une amélioration de la qualité esthétique ou des performances énergétiques de la construction faisant l'objet de la surélévation.

En cas de construction sur une unité foncière située en limite avec la zone UR, outre le retrait imposé, la hauteur de la façade est limitée à **9 mètres** sur une profondeur de **20 mètres** comptée depuis la limite avec la zone UR.

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

Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**Rappel :**

En application de l'article R 111-27 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.



Des recommandations sur l'utilisation des couleurs sont présentées sur des documents disponibles au service urbanisme de la mairie.

Dispositions applicables aux constructions nouvelles :

L'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage devra être assurée notamment par leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés.

a) Les toitures

La conception et la réalisation des toitures doivent être en harmonie et en cohérence avec le reste de la construction et respecter les caractères architecturaux du type de toiture utilisé.

Les toitures peuvent être de type terrasse, à pentes traditionnelles ou de conception contemporaine. Les caractéristiques propres à chaque type de toiture devront être respectées : pentes, matériaux, types et nombre d'ouvertures...

Les édicules et ouvrages techniques tels que les machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation extracteurs, doivent être prévus dès la conception et, dans la mesure du possible, être intégrés dans le volume de la construction.

En cas de toitures terrasse surplombées par d'autres constructions ou partie d'immeuble, celles-ci seront végétalisées et les édicules devront être dissimulés par un dispositif de qualité. Les remontées d'acrotère maçonnées sont à privilégier.

Châssis de toit

Les châssis de toit doivent être insérés dans le rampant de la toiture. L'éparpillement aléatoire des châssis de toit est proscrit. Ils doivent être placés dans l'axe des ouvertures des niveaux inférieurs ou des trumeaux.

b) Les façades

Un soin particulier doit être apporté à la qualité des matériaux utilisés. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les linéaires de façade d'un seul tenant de plus de 30 mètres devront obligatoirement intégrer un rythme de composition dans l'organisation de la façade, soit :

- par le biais d'un décrochement,
- par le biais d'une variation de hauteur,
- en jouant sur le choix des couleurs ou des matériaux.



Éléments de modénature

Les façades devront être animées en jouant sur des éléments de modénature et de marquage tels que les bandeaux, les corniches, et les encadrements de fenêtres.

Façades commerciales

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

Les matériaux réfléchissants, les décors lumineux, les peintures fluorescentes sont interdits.

Rez-de-chaussée

Les rez-de-chaussée doivent être traités avec une attention particulière.

Dans le cas de rez-de-chaussée actifs, ils doivent être en grande partie en vitrine.

Dans les autres cas, ils doivent présenter des éléments qualitatifs animant la façade : sérigraphie, grilles doublées végétaux grimpants etc.

*c) Dispositions diverses***Les rampes de parkings**

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

Les panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction dès la conception, que ce soit en façade ou sur toiture. Une disposition en partie basse du rampant de la toiture sera privilégiée.

Les antennes paraboliques et les climatiseurs

Les antennes paraboliques et les climatiseurs doivent, dans la mesure du possible, être implantés à un endroit non visible du domaine public. Leur localisation et leur couleur doivent être déterminées de telle sorte qu'ils s'intègrent au mieux avec la partie de construction sur laquelle ils sont fixés.

1. Dispositions applicables en cas d'intervention sur les constructions existantes et les extensions

a) Dispositions applicables pour les travaux sur le volume bâti : réhabilitation, ravalement, percement d'ouvertures

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées.

La création de nouveaux percements, ou la modification d'ouvertures existantes, doit s'intégrer dans la composition des façades (reprises de proportions, du rythme et des éléments de modénature).

Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles depuis l'extérieur.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction, que ce soit en façade ou sur toiture. Une disposition en partie basse du rampant de la toiture sera privilégiée.

Les fermetures de pergolas ou de balcons, ainsi que les extensions en rez de chaussée des constructions existantes doivent faire l'objet d'un projet qui porte sur l'ensemble du bâtiment et qui, sur le plan des techniques utilisées et des couleurs, s'harmonise avec l'architecture de la construction d'origine.

b) Dispositions applicables aux extensions

Toute extension de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.

Les surélévations des constructions sont autorisées :

- Sous réserve du respect des règles de hauteur du présent règlement
- Sous réserve d'une intégration harmonieuse de la partie surélevée par rapport à l'aspect et au volume extérieur de la construction

2. Dispositions applicables aux clôtures

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme et à la délibération du 11 juillet 2007, les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Les clôtures devront être réalisées en harmonie avec la composition architecturale d'ensemble.

Paragraphe 3 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

La part minimale d'espaces plantés paysagés est fixée à **20%** de la superficie totale de l'unité foncière.

Ces espaces seront aménagés :

- soit en espace de pleine terre
- soit en espace sur dalle, au niveau du sol, ou en élévation sur une hauteur qui n'excèdera pas la hauteur supérieure du rez-de-chaussée. Ces espaces paysagers sur dalle devront être recouvert d'une épaisseur de pleine terre de 50 cm minimum. Il sera prévu 6 m³ de terre par arbre.

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

Espaces paysagers protégés :

Au sein des « *espaces paysagers protégés* », repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage, et notamment les coupes et abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable. Ces espaces sont inconstructibles. Seules sont autorisées des constructions annexes dans une limite de 10 m² d'emprise au sol.

Paragraphe 4 : stationnement**1. Le stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles ou de toute transformation de locaux existants, doit être assuré en dehors de la voie publique.

Constructions à usage d'habitation :

Il est exigé la réalisation d'au moins **1,5 place** par logement. En cas de décimale, ce chiffre sera arrondi au chiffre supérieur.

Toutefois en **URm2*** les dispositions suivantes s'appliquent : Il est exigé la réalisation d'au moins **1 place** pour 65 m² de surface de plancher, avec un minimum de 1 place par logement.

Pour les opérations de 3 logements et plus, en plus de la règle ci-dessus, il est exigé la réalisation d'une place visiteur pour 3 logements.

Pour les constructions comprises dans la sous-destination « *hébergement* » (résidences, foyers, etc.), il est exigé la réalisation d'au moins **1 place** pour 3 unités de logement.

Pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L151-34 du Code de l'urbanisme, les obligations en termes de stationnement sont rappelées en dispositions générales dans le paragraphe « aires de stationnement ».

Ces obligations s'imposent à l'occasion des constructions nouvelles, des extensions de constructions existantes, des changements d'affectation à l'intérieur du volume du bâti ainsi qu'en cas de création de logements à l'intérieur d'un volume existant, même si cette création ne fait pas l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable.

Constructions à usage de bureaux, services, commerces et restauration :

Il ne pourra être réalisé plus de **1 place** pour 45 m² de surface de plancher.

Toutefois, à moins de 500 mètres d'un point de desserte en transport en commun structurante, identifié sur le plan de zonage, le seuil est fixé à 55 m² de surface de plancher.

Ces dispositions s'imposent également comme normes plancher.

Constructions à usage artisanal, industriel, de commerce de gros ou d'entrepôt :

La surface affectée au stationnement doit être égale à :

- **60%** de la surface de plancher affectée aux activités artisanales, industrielles ou de commerce de gros
- **20%** de la surface de plancher affectée aux activités de dépôts.

Constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique :

Il est exigé la réalisation d'au moins **1 place** pour 100 m² de surface de plancher.

Equipements d'intérêt collectif et services publics :

Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement, de son accessibilité par les transports collectifs et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

2. Le stationnement des vélos

Les espaces de stationnement vélo doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés et sécurisés.

Constructions à usage d'habitation :

Pour les constructions à destination d'habitation comprenant au moins 3 logements, l'espace destiné au stationnement des vélos doit avoir une surface minimale de :

- **0,75 m²** par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces
- **1,5 m²** par logement pour les logements de 3 pièces et plus.

Constructions à usage de bureaux :

L'espace destiné au stationnement des vélos doit avoir une surface minimale de **1,5 m²** pour 100 m² de la surface de plancher.

Constructions à usage d'activités et commerces :

Pour les constructions à destination d'activités ou commerces de plus de 500 m² de surface de plancher et d'industrie, il est exigé la réalisation d'au moins **1 place** pour dix employés.

Equipements d'intérêt collectif et services publics :

Il est exigé la réalisation d'au moins **1 place** pour dix employés.

Pour les établissements scolaires, il est exigé la réalisation d'au moins **1 place** :

- pour 8 à 12 élèves en ce qui concerne les écoles primaires,
- pour 3 à 5 élèves en ce qui concerne les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Paragraphe 1 : desserte par les voies publiques ou privées

1. La desserte

Tout terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la collecte des ordures ménagères, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En conséquence, toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

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

2. Les accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès sur la voie publique devront être dimensionnés de façon à permettre les entrées / sorties des poids lourds sans détériorer les accotements de voirie.

3. La voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, y compris les véhicules de secours, services, etc. puissent faire demi-tour.

Paragraphe 2 : desserte par les réseaux

1. Eau et assainissement

Généralités :

Sous réserve de l'existence des dits réseaux, compte-tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement et d'alimentation en eau potable.

Toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur du type séparatif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Les conditions et modalités de raccordement sur le réseau séparatif d'assainissement eaux pluviales et eaux usées devront être conformes au règlement d'assainissement intercommunal annexé au présent règlement de PLU.

Eaux usées :

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et pour toute extension de bâtiment existant non raccordé.

Seules les eaux domestiques seront rejetées sans pré traitement dans le réseau. L'évacuation des eaux usées non domestiques est soumise aux dispositions de l'article R 111.8 à R 111.12 du Code de l'urbanisme. Conformément aux dispositions de l'article L 1331 .10 du Code de la santé publique une autorisation de déversement sera établie pour préciser les modalités de rejets des effluents.

Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées industrielles seront distincts. L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau. L'évacuation des eaux usées non domestiques assimilées à des eaux usées domestiques sont soumises au respect de prescriptions techniques édictées par le gestionnaire du réseau lors de l'établissement du constat de conformité. Le constat de conformité vaut contrat d'abonnement ou convention ordinaire de déversement.

Eaux pluviales :

Le réseau d'assainissement devra répondre aux prescriptions du Règlement d'Assainissement Collectif intercommunal.

Tout aménagement réalisé sur une unité foncière doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales générées par les nouveaux projets d'aménagements, y compris sur le domaine public, et collectées à l'échelle des parcelles privées ou publiques ne sont pas admises directement dans le réseau public. Le principe du « zéro rejet » aux collecteurs d'eaux pluviales est imposé. Devront donc être mis en œuvre des techniques destinées à favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Lorsque le principe du « zéro rejet » ne peut techniquement être mis en œuvre, le rejet sera limité à 1 l/s/ha imperméabilisé. Le volume de rétention sera lors calculé pour une pluie de retour vingtennale et suivant la méthode dite des pluies.

Les eaux pluviales issues des nouveaux projets d'aménagements auront une qualité de rejet régulé en sortie dite bonne, suivant la grille Seq Eau de qualité physico-chimique des eaux superficielles, jointe en annexe du règlement d'assainissement.

Les eaux issues des voiries et des aires de stationnement devront être dépolluées dès le premier m³ par une technique alternative aux réseaux avec décantation et ou filtration et infiltration via un système superficiel à ciel ouvert de type noues plantées de macrophytes, filtre planté de roseaux.

Les eaux de ruissellement des aires de stationnement couvertes devront être dépolluées par la mise en place d'un prétraitement de type séparateurs à hydrocarbures et raccordées au collecteur des eaux usées.

2. Autres réseaux (électricité, téléphone, câble ...)

Electricité et télécommunication :

Sauf impossibilité technique, les lignes de télécommunication, de télédistribution et de distribution d'énergie électrique du réseau public doivent être installées en souterrain.

Les ouvrages de télécommunication et ceux afférents à la vidéocommunication seront réalisés en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privé-publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

Le câblage en réseau haut débit devra être assuré à l'intérieur de la construction de manière à pouvoir être raccordé au réseau existant ou futur.

Déchets :

Toute nouvelle construction devra répondre aux prescriptions du Règlement de Collecte intercommunal et en particulier les constructions à destination d'habitation de 10 logements et plus devront comporter :

- un local de stockage, selon les dimensions indiquées dans le Règlement de Collecte intercommunal, qui servira au minimum à gérer les encombrants.

Pour la collecte des ordures ménagères, des conteneurs enterrés, dans certains secteurs, et selon les dispositions, indiqués dans le Règlement de Collecte intercommunal.

Paragraphe 3 : performances énergétiques et environnementales des constructions

Le respect des obligations en vigueur en matière de performance énergétique ne peut constituer qu'un seuil minimal qui doit pouvoir être dépassé pour toutes les nouvelles constructions. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

L'objectif est de développer au maximum des constructions passives, voire à énergie positive. La conception des nouvelles constructions doit être étudiée dans cet objectif.

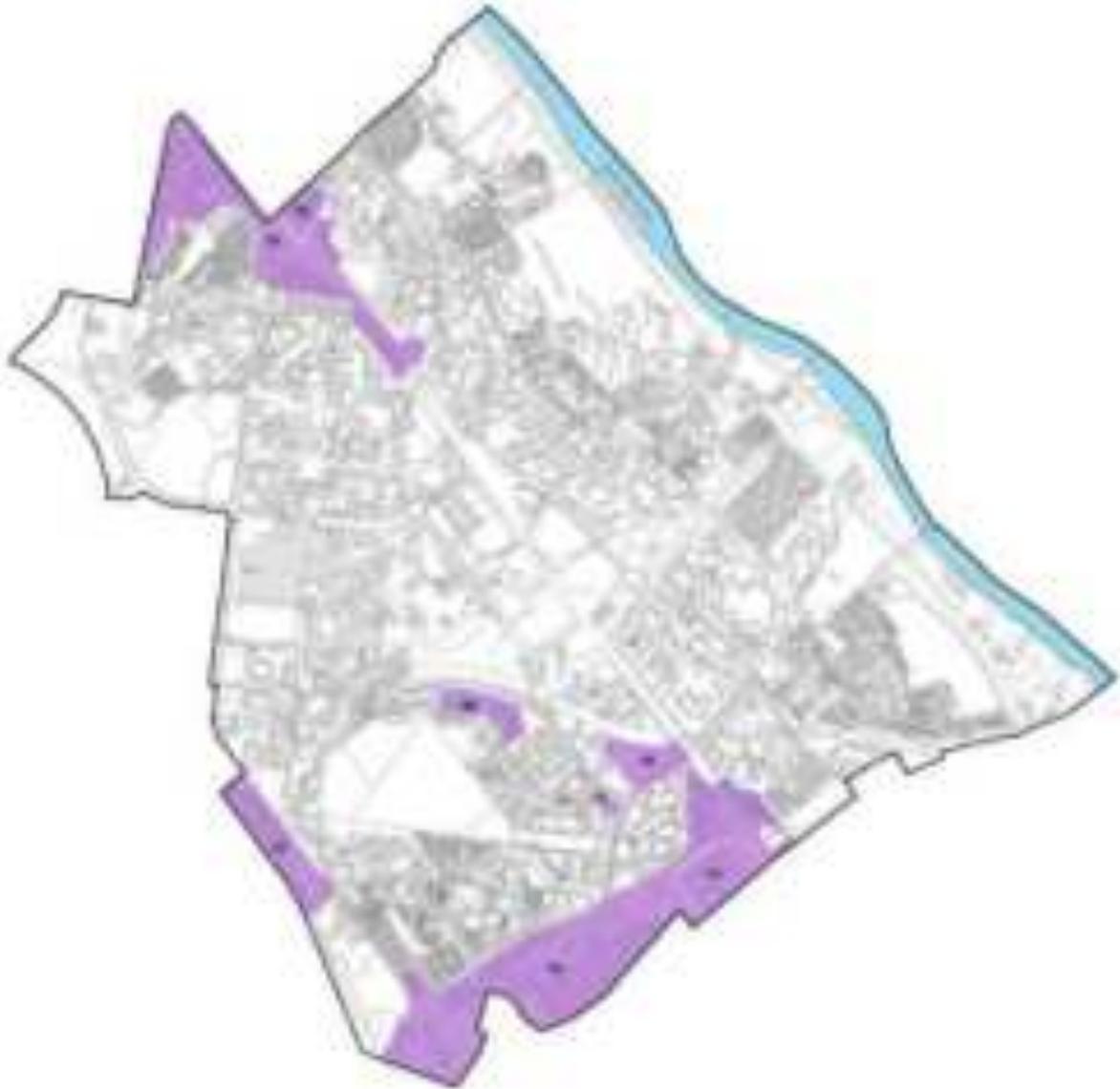
L'installation de système de production d'énergie renouvelable est préconisée à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction, dans le respect des dispositions du présent règlement.

Il doit être recherché un captage solaire optimum.

Toute nouvelle construction devra intégrer la possibilité de se raccorder au réseau de chaleur existant et/ou futur.

ZONE UE

La zone UE (Urbaine Economique) recouvre les secteurs à vocations principales d'activités économiques.



CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Paragraphe 1 : Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Habitation :			
Logement			...d'être directement liée au fonctionnement d'activités économiques présentes sur la zone (logement de fonction / gardien) ...de constituer une résidence liée aux activités économiques ou étudiantes
Hébergement			
Commerces et activités de services :			
Artisanat et commerce de détail	X		
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
Cinéma	X		
Restauration	X		
Commerce de gros	X		
Hébergement hôtelier et touristique	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics :			
Locaux et bureaux des administrations publiques	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X		
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles	X		
Equipements sportifs	X		
Autres équipements recevant du public	X		
Exploitations agricoles et forestière :			
Exploitation agricole	X		
Exploitation forestière	X		
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :			
Industrie	X		
Entrepôt			...d'être directement liée au fonctionnement d'activités économiques présentes sur la zone
Bureau	X		
Centre de congrès et d'exposition	X		

Sont également interdits :

- Les dépôts à l'air libre de toute nature.
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone ;
- Les aménagements de terrains de camping et les caravanes, au titre de l'article R111-49 du Code de l'urbanisme.
- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la tranquillité publique.

Sont autorisés sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements de sol liés à un projet d'aménagement paysager, à la réalisation ou au fonctionnement d'infrastructures ou à un projet de construction admis dans la zone.

Paragraphe 3 : mixité fonctionnelle et sociale

Ce paragraphe n'est pas réglementé.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Paragraphe 1 : volumétrie et implantation des constructions

1. L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de la voie.

Règle particulière :

Les dispositions figurant ci-dessus ne concernent pas les travaux de réhabilitation ou d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (26/09/2019).

2. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative, sous condition de ne pas comporter d'ouvertures ou de baies, ou en retrait, avec un minimum de **3 mètres**.

Règle particulière :

Les dispositions figurant ci-dessus ne concernent pas les travaux de réhabilitation ou d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (26/09/2019).

Lorsque la limite séparative correspond avec la limite d'une voie privée, les dispositions figurant au point 1, « *l'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques* », ci-dessus, s'appliquent.

Les constructions annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives (latérales ou de fond de terrain) ou en retrait. Dans le cas d'une implantation en retrait, il n'est pas fixé de règle.

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

Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, elles doivent respecter entre elles une distance minimale fixée à **6 mètres**.

Règles particulières :

Les dispositions figurant ci-dessus ne concernent pas les travaux de réhabilitation ou d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (26/09/2019).

Il n'est pas fixé de règle entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes.

4. L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **80%** de la superficie totale de l'unité foncière.

5. La hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions au point le plus haut est indiquée sur le plan de zonage. Lorsqu'il n'est pas fixé de hauteur sur le plan de zonage, la hauteur maximale est fixée à **15 mètres** au point le plus haut.

Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Rappel :

L'article R.111-27 du Code de l'urbanisme qui est applicable en plus des dispositions du présent article : L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute imitation de matériaux ou utilisation brute de matériaux destinés à être recouverts est interdite. Un soin particulier doit être porté à la qualité des matériaux utilisés, au choix de la couleur pour assurer une bonne insertion dans le site.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Elles doivent présenter un aspect qui s'harmonise avec le paysage urbain.

Les édicules et ouvrages techniques tels que les machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation extracteurs, doivent être prévus dès la conception et, dans la mesure du possible, être intégrés dans le volume de la construction.

Façades commerciales

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

Les matériaux réfléchissants, les décors lumineux, les peintures fluorescentes sont interdits.

Clôtures :

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme et à la délibération du 11 juillet 2007, les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

La hauteur des clôtures est limitée à 2,50 mètres.

Les éventuels dispositifs d'occultation des clôtures devront être composés d'éléments végétaux.

L'utilisation de plaques et poteaux d'aspect béton, même enduit, est interdite pour l'ensemble des clôtures.

Paragraphe 3 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

La part minimale d'espaces verts de pleine terre est fixée à **10%** de la superficie totale de l'unité foncière.

Les marges laissées libres par rapport à l'alignement et aux limites séparatives doivent être végétalisées.

Les aires de stationnement devront bénéficier d'un aménagement paysagé et planté. Elles devront être accompagnées de noues et haies végétales ainsi que d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places de stationnement.

Paragraphe 4 : stationnement

1. Le stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles ou de toute transformation de locaux existants, doit être assuré en dehors de la voie publique.

Constructions à usage d'habitation :

Il est exigé la réalisation d'au moins **1,5 place** par logement. En cas de décimale, ce chiffre sera arrondi au chiffre supérieur.

Pour les constructions comprises dans la sous-destination « *hébergement* » (résidences, foyers, etc.), il est exigé la réalisation d'au moins **1 place** pour 3 unités de logement.

Pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L151-34 du Code de l'urbanisme, les obligations en termes de stationnement sont rappelées en dispositions générales dans le paragraphe « aires de stationnement ».

Ces obligations s'imposent à l'occasion des constructions nouvelles, des extensions de constructions existantes, des changements d'affectation à l'intérieur du volume du bâti ainsi qu'en cas de création de logements à l'intérieur d'un volume existant, même si cette création ne fait pas l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable.

Constructions à usage de bureaux, services, commerces et restauration :

Il ne pourra être réalisé plus de **1 place** pour 45 m² de surface de plancher.

Toutefois, à moins de 500 mètres d'un point de desserte en transport en commun structurante, identifié sur le plan de zonage, le seuil est fixé à 55 m² de surface de plancher.

Ces dispositions s'imposent également comme normes plancher.

Constructions à usage artisanal, industriel, de commerce de gros ou d'entrepôt :

La surface affectée au stationnement doit être égale à :

- **60%** de la surface de plancher affectée aux activités artisanales, industrielles ou de commerce de gros
- **20%** de la surface de plancher affectée aux activités de dépôts.

Constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique :

Il est exigé la réalisation d'au moins **1 place** pour 100 m² de surface de plancher.

Equipements d'intérêt collectif et services publics :

Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement, de son accessibilité par les transports collectifs et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

2. Le stationnement des vélos

Les espaces de stationnement vélo doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés et sécurisés.

Constructions à usage d'habitation :

Pour les constructions à destination d'habitation comprenant au moins 3 logements, l'espace destiné au stationnement des vélos doit avoir une surface minimale de :

- **0,75 m²** par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces
- **1,5 m²** par logement pour les logements de 3 pièces et plus.

Constructions à usage de bureaux :

L'espace destiné au stationnement des vélos doit avoir une surface minimale de **1,5 m²** pour 100 m² de la surface de plancher.

Constructions à usage d'activités et commerces :

Pour les constructions à destination d'activités ou commerces de plus de 500 m² de surface de plancher et d'industrie, il est exigé la réalisation d'au moins **1 place** pour dix employés.

Equipements d'intérêt collectif et services publics :

Il est exigé la réalisation d'au moins **1 place** pour dix employés.

Pour les établissements scolaires, il est exigé la réalisation d'au moins **1 place** :

- pour 8 à 12 élèves en ce qui concerne les écoles primaires,
- pour 3 à 5 élèves en ce qui concerne les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Paragraphe 1 : desserte par les voies publiques ou privées

1. La desserte

Tout terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la collecte des ordures ménagères, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En conséquence, toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

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

2. Les accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès sur la voie publique devront être dimensionnés de façon à permettre les entrées / sorties des poids lourds sans détériorer les accotements de voirie.

3. La voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, y compris les véhicules de secours, services, etc. puissent faire demi-tour.

Paragraphe 2 : desserte par les réseaux

1. Eau et assainissement

Généralités :

Sous réserve de l'existence des dits réseaux, compte-tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement et d'alimentation en eau potable.



Toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur du type séparatif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Les conditions et modalités de raccordement sur le réseau séparatif d'assainissement eaux pluviales et eaux usées devront être conformes au règlement d'assainissement intercommunal annexé au présent règlement de PLU.

Eaux usées :

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et pour toute extension de bâtiment existant non raccordé.

Seules les eaux domestiques seront rejetées sans pré traitement dans le réseau. L'évacuation des eaux usées non domestiques est soumise aux dispositions de l'article R 111.8 à R 111.12 du Code de l'urbanisme. Conformément aux dispositions de l'article L 1331 .10 du Code de la santé publique une autorisation de déversement sera établie pour préciser les modalités de rejets des effluents.

Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées industrielles seront distincts. L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau. L'évacuation des eaux usées non domestiques assimilées à des eaux usées domestiques sont soumises au respect de prescriptions techniques édictées par le gestionnaire du réseau lors de l'établissement du constat de conformité. Le constat de conformité vaut contrat d'abonnement ou convention ordinaire de déversement.

Eaux pluviales :

Le réseau d'assainissement devra répondre aux prescriptions du Règlement d'Assainissement Collectif intercommunal.

Tout aménagement réalisé sur une unité foncière doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales générées par les nouveaux projets d'aménagements, y compris sur le domaine public, et collectées à l'échelle des parcelles privées ou publiques ne sont pas admises directement dans le réseau public. Le principe du « zéro rejet » aux collecteurs d'eaux pluviales est imposé. Devront donc être mis en œuvre des techniques destinées à favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Lorsque le principe du « zéro rejet » ne peut techniquement être mis en œuvre, le rejet sera limité à 1 l/s/ha imperméabilisé. Le volume de rétention sera lors calculé pour une pluie de retour vingtennale et suivant la méthode dite des pluies.

Les eaux pluviales issues des nouveaux projets d'aménagements auront une qualité de rejet régulé en sortie dite bonne, suivant la grille Seq Eau de qualité physico-chimique des eaux superficielles, jointe en annexe du règlement d'assainissement.

Les eaux issues des voiries et des aires de stationnement devront être dépolluées dès le premier m³ par une technique alternative aux réseaux avec décantation et ou filtration et infiltration via un système superficiel à ciel ouvert de type noues plantées de macrophytes, filtre planté de roseaux.

Les eaux de ruissellement des aires de stationnement couvertes devront être dépolluées par la mise en place d'un prétraitement de type séparateurs à hydrocarbures et raccordées au collecteur des eaux usées.

2. Autres réseaux (électricité, téléphone, câble ...)

Electricité et télécommunication :

Sauf impossibilité technique, les lignes de télécommunication, de télédistribution et de distribution d'énergie électrique du réseau public doivent être installées en souterrain.

Les ouvrages de télécommunication et ceux afférents à la vidéocommunication seront réalisés en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privé-publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

Le câblage en réseau haut débit devra être assuré à l'intérieur de la construction de manière à pouvoir être raccordé au réseau existant ou futur.

Déchets :

Toute nouvelle construction devra répondre aux prescriptions du Règlement de Collecte intercommunal et en particulier les constructions à destination d'habitation de 10 logements et plus devront comporter :

- un local de stockage, selon les dimensions indiquées dans le Règlement de Collecte intercommunal, qui servira au minimum à gérer les encombrants,
- pour la collecte des ordures ménagères, des conteneurs enterrés, dans certains secteurs, et selon les dispositions, indiqués dans le Règlement de Collecte intercommunal.

Paragraphe 3 : performances énergétiques et environnementales des constructions

Le respect des obligations en vigueur en matière de performance énergétique ne peut constituer qu'un seuil minimal qui doit pouvoir être dépassé pour toutes les nouvelles constructions. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

L'objectif est de développer au maximum des constructions passives, voire à énergie positive. La conception des nouvelles constructions doit être étudiée dans cet objectif.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable est préconisée à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction, dans le respect des dispositions du présent règlement.

Il doit être recherché un captage solaire optimum.

Toute nouvelle construction devra intégrer la possibilité de se raccorder au réseau de chaleur existant et/ou futur.

ZONE UEC

La zone UEC (Urbaine Equipements Collectifs) regroupe de grandes emprises dédiées à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif.

La zone UEC1 correspond aux emprises d'équipements situées en bord de Seine.

La zone UEC2 correspond à la future école d'infirmière.



CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Paragraphe 1 : Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Habitation :			
Logement			...d'être directement liée au fonctionnement d'activités présentes sur la zone (logement de fonction / gardien)
Hébergement			
Commerces et activités de services :			
Artisanat et commerce de détail		X	
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle			...d'être localisé au sein du sous-secteur UEC1, d'être liées aux fonctions éducatives, de loisirs, sports, ou culturelles et d'être compatible avec la préservation de l'environnement naturel et paysagé du site
Restauration			
Cinéma		X	
Commerce de gros		X	
Hébergement hôtelier et touristique		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics :			
Locaux et bureaux des administrations publiques	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X		
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles	X		
Equipements sportifs	X		
Autres équipements recevant du public	X		
Exploitations agricoles et forestière :			
Exploitation agricole		X	
Exploitation forestière		X	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :			
Industrie			...d'être directement liées au fonctionnement de la station d'épuration
Entrepôt			
Bureau		X	
Centre de congrès et d'exposition		x	

Sont également interdits :

- Les dépôts à l'air libre de toute nature.
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone ;
- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la tranquillité publique.

Sont autorisés sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements de sol liés à un projet d'aménagement paysager, à la réalisation ou au fonctionnement d'infrastructures ou à un projet de construction admis dans la zone.

Règle particulière applicable aux terrains concernés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) :

En complément des dispositions précédentes, toutes constructions ou infrastructures concernées par une des zones (zones orange, rouges, bleues) du PPRI, ne pourront être autorisées que sous condition de respecter les dispositions du PPRI qui sont annexées au PLU.

Paragraphe 3 : mixité fonctionnelle et sociale

Ce paragraphe n'est pas réglementé.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Paragraphe 1 : volumétrie et implantation des constructions

1. L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de la voie.

Dans le cas d'une implantation en retrait, il n'est pas fixé de règle.

2. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative, sous condition de ne pas comporter d'ouvertures ou de baies, ou en retrait, avec un minimum de **3 mètres**.

Règle particulière :

Les dispositions figurant ci-dessus ne concernent pas les travaux de réhabilitation ou d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (26/09/2019).

Lorsque la limite séparative correspond avec la limite d'une voie privée, les dispositions figurant au point 1, « *l'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques* », ci-dessus, s'appliquent.

Les constructions annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives (latérales ou de fond de terrain) ou en retrait. Dans le cas d'une implantation en retrait, il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

4. L'emprise au sol des constructions

Zones UEC et UEC2 :

Il n'est pas fixé de règle

Zone UEC1 :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **20%** de la superficie totale de l'unité foncière.

5. La hauteur des constructions

Zones UEC et UEC1 :

La hauteur maximale des constructions est fixée à **15 mètres** au point le plus haut.

Zone UEC2 :

La hauteur maximale des constructions est fixée à **21 mètres** au point le plus haut.

Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Rappel :

L'article R.111-27 du Code de l'urbanisme qui est applicable en plus des dispositions du présent article : L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dispositions générales :

Toute imitation de matériaux ou utilisation brute de matériaux destinés à être recouverts est interdite. Un soin particulier doit être porté à la qualité des matériaux utilisés, au choix de la couleur pour assurer une bonne insertion dans le site.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Elles doivent présenter un aspect qui s'harmonise avec le paysage urbain

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme et à la délibération du 11 juillet 2007, les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètres avec seulement 0,80 mètre en partie pleine. Cette hauteur pleine peut être plus élevée ponctuellement pour permettre l'intégration des coffrets EDF dans la clôture.

Dans le secteur UEC2, la hauteur des clôtures est limitée à 2,50 mètres avec un soubassement de 0,30 mètre. Les éventuels dispositifs d'occultation des clôtures devront être composés d'éléments végétaux doublés d'un barreaudage ou d'un grillage rigide.

L'utilisation de plaques et poteaux d'aspect béton, même enduit, est interdite pour l'ensemble des clôtures.

Façades commerciales

En UEC1, les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction dans laquelle elles sont situées.

Les matériaux réfléchissants, les décors lumineux, les peintures fluorescentes sont interdits.

Les antennes paraboliques et les climatiseurs

Les antennes paraboliques et les climatiseurs doivent, dans la mesure du possible, être implantés à un endroit non visible du domaine public. Leur localisation et leur couleur doivent être déterminées de telle sorte qu'ils s'intègrent au mieux avec la partie de construction sur laquelle ils sont fixés.

Paragraphe 3 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Zones UEC et UEC2 :

La part minimale d'espaces plantés paysagés est fixée à **10%** de la superficie totale de l'unité foncière.

Ces espaces seront aménagés :

- soit en espace de pleine terre
- soit en espace sur dalle, au niveau du sol, ou en élévation sur une hauteur. Ces espaces paysagers sur dalle devront être recouverts d'une épaisseur de pleine terre de 50 cm minimum.

Les marges laissées libres par rapport à l'alignement et aux limites séparatives doivent être végétalisées.

Les aires de stationnement devront bénéficier d'un aménagement paysagé et planté. Elles devront être accompagnées de noues et haies végétales ainsi que d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places de stationnement.

Zone UEC1 :

La part minimale d'espaces verts de pleine terre est fixée à **60%** de la superficie totale de l'unité foncière.

Espaces paysagers protégés :

Au sein des « *espaces paysagers protégés* », repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage, et notamment les coupes et abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable. Ces espaces sont inconstructibles. Seules sont autorisées des constructions annexes dans une limite de 10 m² d'emprise au sol.

Paragraphe 4 : stationnement

1. Le stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles ou de toute transformation de locaux existants, doit être assuré en dehors de la voie publique.

Constructions à usage d'habitation :

Il est exigé la réalisation d'au moins **1,5 place** par logement. En cas de décimale, ce chiffre sera arrondi au chiffre supérieur.

Pour les constructions comprises dans la sous-destination « *hébergement* » (résidences, foyers, etc.), il est exigé la réalisation d'au moins **1 place** pour 3 unités de logement.

Pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L151-34 du Code de l'urbanisme, les obligations en termes de stationnement sont rappelées en dispositions générales dans le paragraphe « aires de stationnement ».

Ces obligations s'imposent à l'occasion des constructions nouvelles, des extensions de constructions existantes, des changements d'affectation à l'intérieur du volume du bâti ainsi qu'en cas de création de logements à l'intérieur d'un volume existant, même si cette création ne fait pas l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable.

Constructions à usage de bureaux, services, commerces et restauration :

Il ne pourra être réalisé plus de **1 place** pour 45 m² de surface de plancher.

Toutefois, à moins de 500 mètres d'un point de desserte en transport en commun structurante, identifié sur le plan de zonage, le seuil est fixé à 55 m² de surface de plancher.

Ces dispositions s'imposent également comme normes plancher.

Constructions à usage artisanal, industriel, de commerce de gros ou d'entrepôt :

La surface affectée au stationnement doit être égale à :

- **60%** de la surface de plancher affectée aux activités artisanales, industrielles ou de commerce de gros
- **20%** de la surface de plancher affectée aux activités de dépôts.

Equipements d'intérêt collectif et services publics :

Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement, de son accessibilité par les transports collectifs et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

2. Le stationnement des vélos

Les espaces de stationnement vélo doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés et sécurisés.

Constructions à usage d'habitation :

Pour les constructions à destination d'habitation comprenant au moins 3 logements, l'espace destiné au stationnement des vélos doit avoir une surface minimale de :

- **0,75 m²** par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces
- **1,5 m²** par logement pour les logements de 3 pièces et plus.

Constructions à usage de bureaux :

L'espace destiné au stationnement des vélos doit avoir une surface minimale de **1,5 m²** pour 100 m² de la surface de plancher.

Constructions à usage d'activités et commerces :

Pour les constructions à destination d'activités ou commerces de plus de 500 m² de surface de plancher et d'industrie, il est exigé la réalisation d'au moins **1 place** pour dix employés.

Equipements d'intérêt collectif et services publics :

Il est exigé la réalisation d'au moins **1 place** pour dix employés.

Pour les établissements scolaires, il est exigé la réalisation d'au moins **1 place** :

- pour 8 à 12 élèves en ce qui concerne les écoles primaires,
- pour 3 à 5 élèves en ce qui concerne les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Paragraphe 1 : desserte par les voies publiques ou privées

1. La desserte

Tout terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la collecte des ordures ménagères, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En conséquence, toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

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

2. Les accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès sur la voie publique devront être dimensionnés de façon à permettre les entrées / sorties des poids lourds sans détériorer les accotements de voirie.

3. La voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, y compris les véhicules de secours, services, etc. puissent faire demi-tour.

Paragraphe 2 : desserte par les réseaux

1. Eau et assainissement

Généralités :

Sous réserve de l'existence des dits réseaux, compte-tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement et d'alimentation en eau potable.

Toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur du type séparatif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Les conditions et modalités de raccordement sur le réseau séparatif d'assainissement eaux pluviales et eaux usées devront être conformes au règlement d'assainissement intercommunal annexé au présent règlement de PLU.

Eaux usées :

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et pour toute extension de bâtiment existant non raccordé.

Seules les eaux domestiques seront rejetées sans pré traitement dans le réseau. L'évacuation des eaux usées non domestiques est soumise aux dispositions de l'article R 111.8 à R 111.12 du Code de l'urbanisme. Conformément aux dispositions de l'article L 1331 .10 du Code de la santé publique une autorisation de déversement sera établie pour préciser les modalités de rejets des effluents.

Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées industrielles seront distincts. L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau. L'évacuation des eaux usées non domestiques assimilées à des eaux usées domestiques sont soumises au respect de prescriptions techniques édictées par le gestionnaire du réseau lors de l'établissement du constat de conformité. Le constat de conformité vaut contrat d'abonnement ou convention ordinaire de déversement.

Eaux pluviales :

Le réseau d'assainissement devra répondre aux prescriptions du Règlement d'Assainissement Collectif intercommunal.

Tout aménagement réalisé sur une unité foncière doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales générées par les nouveaux projets d'aménagements, y compris sur le domaine public, et collectées à l'échelle des parcelles privées ou publiques ne sont pas admises directement dans le réseau public. Le principe du « zéro rejet » aux collecteurs d'eaux pluviales est imposé. Devront donc être mis en œuvre des techniques destinées à favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Lorsque le principe du « zéro rejet » ne peut techniquement être mis en œuvre, le rejet sera limité à 1 l/s/ha imperméabilisé. Le volume de rétention sera lors calculé pour une pluie de retour vingtennale et suivant la méthode dite des pluies.

Les eaux pluviales issues des nouveaux projets d'aménagements auront une qualité de rejet régulé en sortie dite bonne, suivant la grille Seq Eau de qualité physico-chimique des eaux superficielles, jointe en annexe du règlement d'assainissement.

Les eaux issues des voiries et des aires de stationnement devront être dépolluées dès le premier m³ par une technique alternative aux réseaux avec décantation et ou filtration et infiltration via un système superficiel à ciel ouvert de type noues plantées de macrophytes, filtre planté de roseaux.

Les eaux de ruissellement des aires de stationnement couvertes devront être dépolluées par la mise en place d'un prétraitement de type séparateurs à hydrocarbures et raccordées au collecteur des eaux usées.

2. Autres réseaux (électricité, téléphone, câble ...)

Electricité et télécommunication :

Sauf impossibilité technique, les lignes de télécommunication, de télédistribution et de distribution d'énergie électrique du réseau public doivent être installées en souterrain.

Les ouvrages de télécommunication et ceux afférents à la vidéocommunication seront réalisés en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privé-publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

Le câblage en réseau haut débit devra être assuré à l'intérieur de la construction de manière à pouvoir être raccordé au réseau existant ou futur.

Déchets :

Toute nouvelle construction devra répondre aux prescriptions du Règlement de Collecte intercommunal et en particulier les constructions à destination d'habitation de 10 logements et plus devront comporter :

- un local de stockage, selon les dimensions indiquées dans le Règlement de Collecte intercommunal, qui servira au minimum à gérer les encombrants,
- pour la collecte des ordures ménagères, des conteneurs enterrés, dans certains secteurs, et selon les dispositions, indiqués dans le Règlement de Collecte intercommunal.

Paragraphe 3 : performances énergétiques et environnementales des constructions

Le respect des obligations en vigueur en matière de performance énergétique ne peut constituer qu'un seuil minimal qui doit pouvoir être dépassé pour toutes les nouvelles constructions. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

L'objectif est de développer au maximum des constructions passives, voire à énergie positive. La conception des nouvelles constructions doit être étudiée dans cet objectif.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable est préconisée à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction, dans le respect des dispositions du présent règlement.

Il doit être recherché un captage solaire optimum.

Toute nouvelle construction devra intégrer la possibilité de se raccorder au réseau de chaleur existant et/ou futur.

ZONE UP

La zone UP (Urbaine Portuaire) correspond aux sites dédiés à une activité portuaire.



CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Paragraphe 1 : Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Habitation :			
Logement			...d'être directement liée au fonctionnement d'activités présentes sur la zone (logement de fonction / gardien)
Hébergement			
Commerces et activités de services :			
Artisanat et commerce de détail		X	
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
Cinéma		X	
Restauration		X	
Commerce de gros	X		
Hébergement hôtelier et touristique		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics :			
Locaux et bureaux des administrations publiques	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X		
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles	X		
Equipements sportifs	X		
Autres équipements recevant du public	X		
Exploitations agricoles et forestière :			
Exploitation agricole		X	
Exploitation forestière		X	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :			
Industrie	X		
Entrepôt	X		
Bureau	X		
Centre de congrès et d'exposition		X	

Sont également interdits :

- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone ;
- Les aménagements de terrains de camping et les caravanes, au titre de l'article R111-49 du Code de l'urbanisme.
- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la tranquillité publique.

Sont autorisés sous conditions :

- Les dépôts à l'air libre uniquement pour les activités liées à la voie d'eau.
- Les affouillements et exhaussements de sol liés à un projet d'aménagement paysager, à la réalisation ou au fonctionnement d'infrastructures ou à un projet de construction admis dans la zone.

Règle particulière applicable aux terrains concernés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) :

En complément des dispositions précédentes, toutes constructions ou infrastructures concernées par une des zones (zones orange, rouges, bleues) du PPRI, ne pourront être autorisées que sous condition de respecter les dispositions du PPRI qui sont annexées au PLU.

Paragraphe 3 : mixité fonctionnelle et sociale

Ce paragraphe n'est pas réglementé.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Paragraphe 1 : volumétrie et implantation des constructions

1. L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en retrait de la voie avec un minimum de **3 mètres**.

Règle particulière :

Les dispositions figurant ci-dessus ne concernent pas les travaux de réhabilitation ou d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (26/09/2019).

2. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative, sous condition de ne pas comporter d'ouvertures ou de baies, ou en retrait, avec un minimum de **3 mètres**.

Règle particulière :

Les dispositions figurant ci-dessus ne concernent pas les travaux de réhabilitation ou d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (26/09/2019).

Lorsque la limite séparative correspond avec la limite d'une voie privée, les dispositions figurant au point 1, « *l'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques* », ci-dessus, s'appliquent.

Les constructions annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives (latérales ou de fond de terrain) ou en retrait. Dans le cas d'une implantation en retrait, il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

4. L'emprise au sol des constructions

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

5. La hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à **15 mètres** au point le plus haut.

Toutefois, cette hauteur pourra être ponctuellement supérieure pour des constructions ou installations (silos, cheminées) dont les impératifs techniques et réglementaire l'exigent.

Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Rappel :

L'article R.111-27 du Code de l'urbanisme qui est applicable en plus des dispositions du présent article : L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dispositions générales :

Toute imitation de matériaux ou utilisation brute de matériaux destinés à être recouverts est interdite. Un soin particulier doit être porté à la qualité des matériaux utilisés, au choix de la couleur pour assurer une bonne insertion dans le site.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles, notamment en bord de Seine.

Elles doivent présenter un aspect qui s'harmonise avec le paysage urbain.

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme et à la délibération du 11 juillet 2007, les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 m. Cette hauteur peut être plus élevée ponctuellement pour permettre l'intégration des coffrets EDF dans la clôture.

L'utilisation de plaques et poteaux d'aspect béton, même enduit, est interdite pour l'ensemble des clôtures.

Paragraphe 3 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les surfaces libres de toute construction, les marges laissées libres par rapport à l'alignement et aux limites séparatives, ainsi que la totalité des délaissés routiers doivent être végétalisés, exceptés les aires de manœuvre et une bande de 10 mètres bord à quai coté Seine.

Les aires de stationnement devront bénéficier d'un aménagement paysagé et planté.

Paragraphe 4 : stationnement

1. Le stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles ou de toute transformation de locaux existants, doit être assuré en dehors de la voie publique.

Constructions à usage d'habitation :

Il est exigé la réalisation d'au moins **1,5 place** par logement. En cas de décimale, ce chiffre sera arrondi au chiffre supérieur.

Pour les constructions comprises dans la sous-destination « *hébergement* » (résidences, foyers, etc.), il est exigé la réalisation d'au moins **1 place** pour 3 unités de logement.

Pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L151-34 du Code de l'urbanisme, les obligations en termes de stationnement sont rappelées en dispositions générales dans le paragraphe « aires de stationnement ».

Ces obligations s'imposent à l'occasion des constructions nouvelles, des extensions de constructions existantes, des changements d'affectation à l'intérieur du volume du bâti ainsi qu'en cas de création de logements à l'intérieur d'un volume existant, même si cette création ne fait pas l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable.

Constructions à usage de bureaux, services, commerces et restauration :

Il ne pourra être réalisé plus de **1 place** pour 45 m² de surface de plancher.

Toutefois, à moins de 500 mètres d'un point de desserte en transport en commun structurante, identifié sur le plan de zonage, le seuil est fixé à 55 m² de surface de plancher.

Ces dispositions s'imposent également comme normes plancher.

Constructions à usage artisanal, industriel, de commerce de gros ou d'entrepôt :

La surface affectée au stationnement doit être égale à :

- **60%** de la surface de plancher affectée aux activités artisanales, industrielles ou de commerce de gros
- **20%** de la surface de plancher affectée aux activités de dépôts.

Equipements d'intérêt collectif et services publics :

Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement, de son accessibilité par les transports collectifs et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

2. Le stationnement des vélos

Les espaces de stationnement vélo doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés et sécurisés.

Constructions à usage d'habitation :

Pour les constructions à destination d'habitation comprenant au moins 3 logements, l'espace destiné au stationnement des vélos doit avoir une surface minimale de :

- **0,75 m²** par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces
- **1,5 m²** par logement pour les logements de 3 pièces et plus.

Constructions à usage de bureaux :

L'espace destiné au stationnement des vélos doit avoir une surface minimale de **1,5 m²** pour 100 m² de la surface de plancher.

Constructions à usage d'activités et commerces :

Pour les constructions à destination d'activités ou commerces de plus de 500 m² de surface de plancher et d'industrie, il est exigé la réalisation d'au moins **1 place** pour dix employés.

Equipements d'intérêt collectif et services publics :

Il est exigé la réalisation d'au moins **1 place** pour dix employés.

Pour les établissements scolaires, il est exigé la réalisation d'au moins **1 place** :

- pour 8 à 12 élèves en ce qui concerne les écoles primaires,
- pour 3 à 5 élèves en ce qui concerne les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Paragraphe 1 : desserte par les voies publiques ou privées

1. La desserte

Tout terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la collecte des ordures ménagères, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En conséquence, toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

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

2. Les accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès sur la voie publique devront être dimensionnés de façon à permettre les entrées / sorties des poids lourds sans détériorer les accotements de voirie.

3. La voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, y compris les véhicules de secours, services, etc. puissent faire demi-tour.

Paragraphe 2 : desserte par les réseaux

1. Eau et assainissement

Généralités :

Sous réserve de l'existence des dits réseaux, compte-tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement et d'alimentation en eau potable.

Toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur du type séparatif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Les conditions et modalités de raccordement sur le réseau séparatif d'assainissement eaux pluviales et eaux usées devront être conformes au règlement d'assainissement intercommunal annexé au présent règlement de PLU.

Eaux usées :

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et pour toute extension de bâtiment existant non raccordé.

Seules les eaux domestiques seront rejetées sans pré traitement dans le réseau. L'évacuation des eaux usées non domestiques est soumise aux dispositions de l'article R 111.8 à R 111.12 du Code de l'urbanisme. Conformément aux dispositions de l'article L 1331 .10 du Code de la santé publique une autorisation de déversement sera établie pour préciser les modalités de rejets des effluents.

Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées industrielles seront distincts. L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau. L'évacuation des eaux usées non domestiques assimilées à des eaux usées domestiques sont soumises au respect de prescriptions techniques édictées par le gestionnaire du réseau lors de l'établissement du constat de conformité. Le constat de conformité vaut contrat d'abonnement ou convention ordinaire de déversement.

Eaux pluviales :

Le réseau d'assainissement devra répondre aux prescriptions du Règlement d'Assainissement Collectif intercommunal.

Tout aménagement réalisé sur une unité foncière doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales générées par les nouveaux projets d'aménagements, y compris sur le domaine public, et collectées à l'échelle des parcelles privées ou publiques ne sont pas admises directement dans le réseau public. Le principe du « zéro rejet » aux collecteurs d'eaux pluviales est imposé. Devront donc être mis en œuvre des techniques destinées à favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Lorsque le principe du « zéro rejet » ne peut techniquement être mis en œuvre, le rejet sera limité à 1 l/s/ha imperméabilisé. Le volume de rétention sera lors calculé pour une pluie de retour vingtennale et suivant la méthode dite des pluies.

Les eaux pluviales issues des nouveaux projets d'aménagements auront une qualité de rejet régulé en sortie dite bonne, suivant la grille Seq Eau de qualité physico-chimique des eaux superficielles, jointe en annexe du règlement d'assainissement.

Les eaux issues des voiries et des aires de stationnement devront être dépolluées dès le premier m³ par une technique alternative aux réseaux avec décantation et ou filtration et infiltration via un système superficiel à ciel ouvert de type noues plantées de macrophytes, filtre planté de roseaux.

Les eaux de ruissellement des aires de stationnement couvertes devront être dépolluées par la mise en place d'un prétraitement de type séparateurs à hydrocarbures et raccordées au collecteur des eaux usées.

2. Autres réseaux (électricité, téléphone, câble ...)

Electricité et télécommunication :

Sauf impossibilité technique, les lignes de télécommunication, de télédistribution et de distribution d'énergie électrique du réseau public doivent être installées en souterrain.

Les ouvrages de télécommunication et ceux afférents à la vidéocommunication seront réalisés en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privé-publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

Le câblage en réseau haut débit devra être assuré à l'intérieur de la construction de manière à pouvoir être raccordé au réseau existant ou futur.

Déchets :

Toute nouvelle construction devra répondre aux prescriptions du Règlement de Collecte intercommunal et en particulier les constructions à destination d'habitation de 10 logements et plus devront comporter :

- un local de stockage, selon les dimensions indiquées dans le Règlement de Collecte intercommunal, qui servira au minimum à gérer les encombrants.

Pour la collecte des ordures ménagères, des conteneurs enterrés, dans certains secteurs, et selon les dispositions, indiqués dans le Règlement de Collecte intercommunal

Paragraphe 3 : performances énergétiques et environnementales des constructions

Le respect des obligations en vigueur en matière de performance énergétique ne peut constituer qu'un seuil minimal qui doit pouvoir être dépassé pour toutes les nouvelles constructions. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

L'objectif est de développer au maximum des constructions passives, voire à énergie positive. La conception des nouvelles constructions doit être étudiée dans cet objectif.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable est préconisée à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction, dans le respect des dispositions du présent règlement.

Il doit être recherché un captage solaire optimum.

Toute nouvelle construction devra intégrer la possibilité de se raccorder au réseau de chaleur existant et/ou futur.

ZONE N

La zone N (Naturelle) correspond aux espaces naturels, notamment le long de la Seine ; ainsi qu'aux parcs et principaux espaces verts de la ville.



CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Paragraphe 1 : Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Habitation :			
Logement			...de constituer une extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement ((26/09/2019)).
Hébergement		X	
Commerces et activités de services :			
Artisanat et commerce de détail		X	
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
Cinéma		X	
Restauration		X	
Commerce de gros		X	
Hébergement hôtelier et touristique		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics :			
Locaux et bureaux des administrations publiques			...de ne pas remettre en cause le caractère naturel de la zone et de s'insérer parfaitement dans l'environnement et le paysage.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques			
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Equipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
Exploitations agricoles et forestière :			
Exploitation agricole	X		
Exploitation forestière	X		
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :			
Industrie		X	
Entrepôt		X	
Bureau		X	
Centre de congrès et d'exposition		X	

Sont également interdits :

- Les dépôts à l'air libre de toute nature.
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone ;
- Les aménagements de terrains de camping et les caravanes, au titre de l'article R111-49 du Code de l'urbanisme.
- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la tranquillité publique.

Sont autorisés sous conditions :

- Les annexes et abris de jardin, sous condition de ne pas excéder **8m²** d'emprise au sol.
- Les affouillements et exhaussements de sol liés à un projet d'aménagement paysager, à la réalisation ou au fonctionnement d'infrastructures ou à un projet de construction admis dans la zone.
- Les ouvrages liés à l'exploitation des infrastructures de transports sous condition qu'elles soient implantées dans les emprises correspondant au domaine public.

Paragraphe 3 : mixité fonctionnelle et sociale

Ce paragraphe n'est pas réglementé.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Paragraphe 1 : volumétrie et implantation des constructions

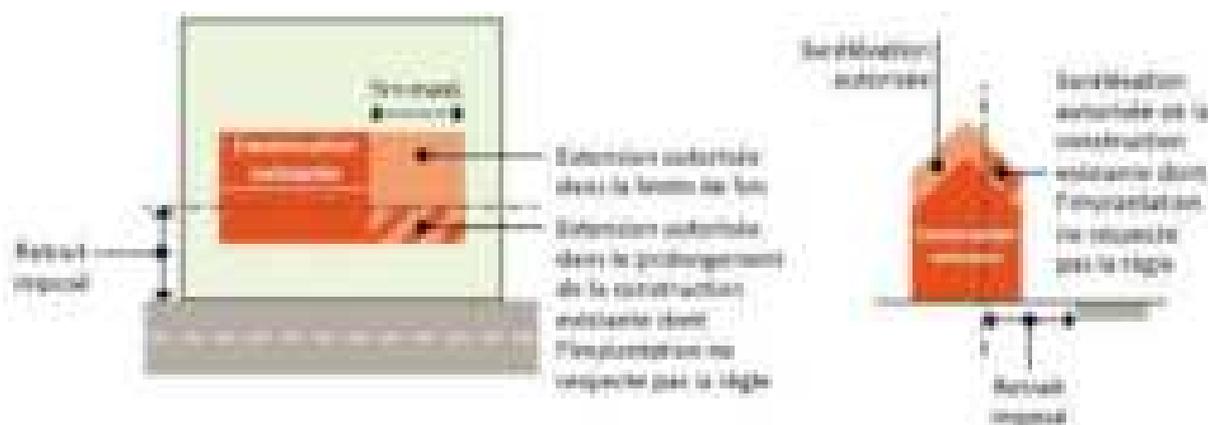
1. L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en retrait de la voie avec un minimum de **5 mètres**.

Règle particulière :

Les dispositions figurant ci-dessus ne concernent pas les travaux de réhabilitation ou d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (26/09/2019).

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (26/09/2019) ne respecte pas la règle de retrait de 5 mètres par rapport à la voie, sa surélévation et/ou son extension horizontale de 5 mètres linéaire maximum sont admises dans le prolongement de la façade existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement et quelles n'aggravent pas une non-conformité avec les autres règles.



2. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait de toutes les limites séparatives latérales avec un minimum de **6 mètres**.

Règle particulière :

Les dispositions figurant ci-dessus ne concernent pas les travaux de réhabilitation ou d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (26/09/2019).

Lorsque la limite séparative correspond avec la limite d'une voie privée, les dispositions figurant au point 1, « *l'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques* », ci-dessus, s'appliquent.

Les constructions annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives (latérales ou de fond de terrain) ou en retrait. Dans le cas d'une implantation en retrait, il n'est pas fixé de règle.

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

Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, elles doivent respecter entre elles, une distance minimale fixée à **12 mètres**.

Le retrait entre une construction principale et une construction annexe doit être au moins égal à la hauteur de la construction annexe au point le plus haut.

Règles particulières :

Les dispositions figurant ci-dessus ne concernent pas les travaux de réhabilitation ou d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (26/09/2019)

4. L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **10%** de la superficie totale de l'unité foncière.

L'emprise au sol maximale des constructions à destination d'habitation est limitée à l'emprise de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement (26/09/2019) augmentée de **30 m²** maximum.

L'emprise au sol des annexes est limitée à **8 m²** par terrain.

5. La hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à **6 mètres** au point le plus haut.

La hauteur maximale des annexes est fixée à **3 mètres** au point le plus haut.

Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Rappel :

L'article R.111-27 du Code de l'urbanisme qui est applicable en plus des dispositions du présent article : L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute imitation de matériaux ou utilisation brute de matériaux destinés à être recouverts est interdite. Un soin particulier doit être porté à la qualité des matériaux utilisés, au choix de la couleur pour assurer une bonne insertion dans le site.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme et à la délibération du 11 juillet 2007, les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

La hauteur des clôtures est limitée à **1,80 mètres** en cas de réalisation d'un mur bahut, celui-ci ne pourra dépasser **0,80 mètre**.

Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol des clôtures situées en limite séparative pour le déplacement de la petite faune.

L'utilisation de plaques et poteaux d'aspect béton, même enduit, est interdite pour l'ensemble des clôtures.

Les murs de clôture repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sont protégés. Ils doivent être conservés et restaurés et leur démolition est interdite.

Toutefois, sont autorisés des suppressions de portions de murs rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès et/ou l'implantation à l'alignement d'une construction nouvelle ou d'une extension.

Les antennes paraboliques et les climatiseurs doivent, dans la mesure du possible, être implantés à un endroit non visible du domaine public. Leur localisation et leur couleur doivent être déterminées de telle sorte qu'ils s'intègrent au mieux avec la partie de construction sur laquelle ils sont fixés.

Paragraphe 3 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

La part minimale d'espaces verts de pleine terre est fixée à **80%** de la superficie totale de l'unité foncière.

Les aires de stationnement devront bénéficier d'un aménagement paysagé et planté. Elles devront être accompagnées de noues et haies végétales ainsi que d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places de stationnement.

Espaces paysagers protégés :

Au sein des « *espaces paysagers protégés* », repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage, et notamment les coupes et abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable. Ces espaces sont inconstructibles. Seules sont autorisées des constructions annexes dans une limite de 10 m² d'emprise au sol.

Paragraphe 4 : stationnement

1. Le stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles ou de toute transformation de locaux existants, doit être assuré en dehors de la voie publique.

Constructions à usage d'habitation :

Il est exigé la réalisation d'au moins **1,5 place** par logement. En cas de décimale, ce chiffre sera arrondi au chiffre supérieur.

Pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L151-34 du Code de l'urbanisme, les obligations en termes de stationnement sont rappelées en dispositions générales dans le paragraphe « aires de stationnement ».

Ces obligations s'imposent à l'occasion des constructions nouvelles, des extensions de constructions existantes, des changements d'affectation à l'intérieur du volume du bâti ainsi qu'en cas de création de logements à l'intérieur d'un volume existant, même si cette création ne fait pas l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable.

Equipements d'intérêt collectif et services publics :

Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement, de son accessibilité par les transports collectifs et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

2. Le stationnement des vélos

Les espaces de stationnement vélo doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés et sécurisés.

Equipements d'intérêt collectif et services publics :

Il est exigé la réalisation d'au moins **1 place** pour dix employés.

Pour les établissements scolaires, il est exigé la réalisation d'au moins **1 place** :

- pour 8 à 12 élèves en ce qui concerne les écoles primaires,
- pour 3 à 5 élèves en ce qui concerne les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Paragraphe 1 : desserte par les voies publiques ou privées

1. La desserte

Tout terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la collecte des ordures ménagères, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En conséquence, toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

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

2. Les accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès sur la voie publique devront être dimensionnés de façon à permettre les entrées / sorties des poids lourds sans détériorer les accotements de voirie.

3. La voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, y compris les véhicules de secours, services, etc. puissent faire demi-tour.

Paragraphe 2 : desserte par les réseaux

1. Eau et assainissement

Généralités :

Sous réserve de l'existence des dits réseaux, compte-tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement et d'alimentation en eau potable.

Toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur du type séparatif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Les conditions et modalités de raccordement sur le réseau séparatif d'assainissement eaux pluviales et eaux usées devront être conformes au règlement d'assainissement intercommunal annexé au présent règlement de PLU.

Eaux usées :

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et pour toute extension de bâtiment existant non raccordé.

Seules les eaux domestiques seront rejetées sans pré traitement dans le réseau. L'évacuation des eaux usées non domestiques est soumise aux dispositions de l'article R 111.8 à R 111.12 du Code de l'urbanisme. Conformément aux dispositions de l'article L 1331 .10 du Code de la santé publique une autorisation de déversement sera établie pour préciser les modalités de rejets des effluents.

Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées industrielles seront distincts. L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau. L'évacuation des eaux usées non domestiques assimilées à des eaux usées domestiques sont soumises au respect de prescriptions techniques édictées par le gestionnaire du réseau lors de l'établissement du constat de conformité. Le constat de conformité vaut contrat d'abonnement ou convention ordinaire de déversement.

Eaux pluviales :

Le réseau d'assainissement devra répondre aux prescriptions du Règlement d'Assainissement Collectif intercommunal.

Tout aménagement réalisé sur une unité foncière doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales générées par les nouveaux projets d'aménagements, y compris sur le domaine public, et collectées à l'échelle des parcelles privées ou publiques ne sont pas admises directement dans le réseau public. Le principe du « zéro rejet » aux collecteurs d'eaux pluviales est imposé. Devront donc être mis en œuvre des techniques destinées à favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Lorsque le principe du « zéro rejet » ne peut techniquement être mis en œuvre, le rejet sera limité à 1 l/s/ha imperméabilisé. Le volume de rétention sera lors calculé pour une pluie de retour vingtennale et suivant la méthode dite des pluies.

Les eaux pluviales issues des nouveaux projets d'aménagements auront une qualité de rejet régulé en sortie dite bonne, suivant la grille Seq Eau de qualité physico-chimique des eaux superficielles, jointe en annexe du règlement d'assainissement.

Les eaux issues des voiries et des aires de stationnement devront être dépolluées dès le premier m³ par une technique alternative aux réseaux avec décantation et ou filtration et infiltration via un système superficiel à ciel ouvert de type noues plantées de macrophytes, filtre planté de roseaux.

Les eaux de ruissellement des aires de stationnement couvertes devront être dépolluées par la mise en place d'un prétraitement de type séparateurs à hydrocarbures et raccordées au collecteur des eaux usées.

2. Autres réseaux (électricité, téléphone, câble ...)

Electricité et télécommunication :

Sauf impossibilité technique, les lignes de télécommunication, de télédistribution et de distribution d'énergie électrique du réseau public doivent être installées en souterrain.

Les ouvrages de télécommunication et ceux afférents à la vidéocommunication seront réalisés en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privé-publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

Le câblage en réseau haut débit devra être assuré à l'intérieur de la construction de manière à pouvoir être raccordé au réseau existant ou futur.

Déchets :

Toute nouvelle construction devra répondre aux prescriptions du Règlement de Collecte intercommunal et en particulier les constructions à destination d'habitation de 10 logements et plus devront comporter :

- un local de stockage, selon les dimensions indiquées dans le Règlement de Collecte intercommunal, qui servira au minimum à gérer les encombrants,
- pour la collecte des ordures ménagères, des conteneurs enterrés, dans certains secteurs, et selon les dispositions, indiqués dans le Règlement de Collecte intercommunal.

Paragraphe 3 : performances énergétiques et environnementales des constructions

Le respect des obligations en vigueur en matière de performance énergétique ne peut constituer qu'un seuil minimal qui doit pouvoir être dépassé pour toutes les nouvelles constructions. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

L'objectif est de développer au maximum des constructions passives, voire à énergie positive. La conception des nouvelles constructions doit être étudiée dans cet objectif.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable est préconisée à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction, dans le respect des dispositions du présent règlement.

Il doit être recherché un captage solaire optimum.

Toute nouvelle construction devra intégrer la possibilité de se raccorder au réseau de chaleur existant et/ou futur.

ZONE 1AU

La zone 1AU (A Urbaniser ouverte) correspond au site d'urbanisation futur Canal Europe, projet urbain qui concernant Evry et Courcouronnes.



CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Paragraphe 1 : Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Habitation :			
Logement	X		
Hébergement	X		
Commerces et activités de services :			
Artisanat et commerce de détail			...de ne pas présenter de risques de dommages graves ou des nuisances pour le voisinage
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
Cinéma	X		
Restauration			...de ne pas présenter de risques de dommages graves ou des nuisances pour le voisinage
Commerce de gros		X	
Hébergement hôtelier et touristique	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics :			
Locaux et bureaux des administrations publiques	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X		
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles	X		
Equipements sportifs	X		
Autres équipements recevant du public	X		
Exploitations agricoles et forestière :			
Exploitation agricole		X	
Exploitation forestière		X	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :			
Industrie		X	
Entrepôt		X	
Bureau	X		
Centre de congrès et d'exposition	X		

Sont également interdits :

- Les dépôts à l'air libre de toute nature.
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone ;
- Les aménagements de terrains de camping et les caravanes, au titre de l'article R111-49 du Code de l'urbanisme.
- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la tranquillité publique.

Sont autorisés sous conditions :

- L'ensemble des constructions mentionnées comme autorisées au sein du tableau précédent le sont à condition qu'elles s'intègrent dans un schéma d'aménagement qui porte sur l'ensemble de la zone. Le schéma devra respecter les orientations définies dans l'OAP Canal Europe qui concerne cette zone afin de garantir une bonne insertion. Il devra également prévoir la réalisation des équipements, infrastructures et réseaux nécessaires au bon fonctionnement de l'ensemble.
- Les affouillements et exhaussements de sol liés à un projet d'aménagement paysager, à la réalisation ou au fonctionnement d'infrastructures ou à un projet de construction admis dans la zone.

Paragraphe 3 : mixité fonctionnelle et sociale

Ce paragraphe n'est pas réglementé.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Paragraphe 1 : volumétrie et implantation des constructions

1. L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de la voie.

Dans le cas d'une implantation en retrait, il n'est pas fixé de règle.

2. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative, sous condition de ne pas comporter d'ouvertures ou de baies, ou en retrait.

En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal :

- au quart de la hauteur de la façade (retrait (R) = Hauteur de la façade (H) / 4), avec un minimum de **4 mètres**, si la façade (ou partie de façade) en vis-à-vis ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes.
- à la hauteur de la façade (retrait (R) = Hauteur de la façade (H)), avec un minimum de **8 mètres**, si la façade (ou partie de façade) en vis-à-vis comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes,

Ces règles s'appliquent dans le cas de création d'ouvertures créant des vues directes sur une construction existante.

Règle particulière :

Lorsque la limite séparative correspond avec la limite d'une voie privée, les dispositions figurant au point 1, « *l'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques* », ci-dessus, s'appliquent.

Les constructions annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives (latérales ou de fond de terrain) ou en retrait. Dans le cas d'une implantation en retrait, il n'est pas fixé de règle.

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

Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, elles doivent respecter entre elles, une distance minimale fixée à :

- **8 mètres** si aucune des façades (ou partie de façade) en vis-à-vis ne comporte d'ouvertures créant des vues directes,
- **16 mètres** si l'une des façades (ou une partie de la façade) en vis-à-vis comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes,

Règles particulières :

Il n'est pas fixé de règle entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes.

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



4. L'emprise au sol des constructions

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

Cette emprise pourra être portée à **80%** de la superficie totale de l'unité foncière uniquement pour les bâtiments ayant un sous-sol semi enterré dont la hauteur au-dessus du sol n'excède pas un mètre.

Toutefois, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé d'emprise au sol.

5. La hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à **18 mètres** au point le plus haut.

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

Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Rappel :

En application de l'article R 111-27 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Des recommandations sur l'utilisation des couleurs sont présentées sur des documents disponibles au service urbanisme de la mairie.

1. Dispositions applicables aux constructions nouvelles :

L'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage devra être assurée notamment par leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés.

a) Les toitures

La conception et la réalisation des toitures doivent être en harmonie et en cohérence avec le reste de la construction et respecter les caractères architecturaux du type de toiture utilisé.

Les édicules et ouvrages techniques tels que les machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation extracteurs, doivent être prévus dès la conception et, dans la mesure du possible, être intégrés dans le volume de la construction.

En cas de toitures terrasse surplombées par d'autres constructions ou partie d'immeuble, celles-ci seront végétalisées et les édicules devront être dissimulés par un dispositif de qualité. Les remontées d'acrotère maçonnées sont à privilégier.

Châssis de toit

Les châssis de toit doivent être insérés dans le rampant de la toiture. L'éparpillement aléatoire des châssis de toit est proscrit. Ils doivent être placés dans l'axe des ouvertures des niveaux inférieurs ou des trumeaux.

b) Les façades

Un soin particulier doit être apporté à la qualité des matériaux utilisés. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Éléments de modénature

Les façades devront être animées en jouant sur des éléments de modénature et de marquage.

Façades commerciales

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

Les matériaux réfléchissants, les décors lumineux, les peintures fluorescentes sont interdits.

Rez-de-chaussée

Les rez-de-chaussée doivent être traités avec une attention particulière.

Dans le cas de rez-de-chaussée actifs, ils doivent être en grande partie en vitrine.

Dans les autres cas, ils doivent présenter des éléments qualitatifs animant la façade : sérigraphie, grilles doublées végétaux grimpants etc.

c) Dispositions diverses**Les rampes de parkings**

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

Les panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction dès la conception, que ce soit en façade ou sur toiture. Une disposition en partie basse du rampant de la toiture sera privilégiée.

Les antennes paraboliques et les climatiseurs

Les antennes paraboliques et les climatiseurs doivent, dans la mesure du possible, être implantés à un endroit non visible du domaine public. Leur localisation et leur couleur doivent être déterminées de telle sorte qu'ils s'intègrent au mieux avec la partie de construction sur laquelle ils sont fixés.

2. Dispositions applicables en cas d'intervention sur les constructions existantes et les extensions

a) Dispositions applicables pour les travaux sur le volume bâti : réhabilitation, ravalement, percement d'ouvertures

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées.

La création de nouveaux percements, ou la modification d'ouvertures existantes, doit s'intégrer dans la composition des façades (reprises de proportions, du rythme et des éléments de modénature).

Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles depuis l'extérieur.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction, que ce soit en façade ou sur toiture. Une disposition en partie basse du rampant de la toiture sera privilégiée.

b) Dispositions applicables aux extensions

Toute extension de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.

Les surélévations des constructions sont autorisées :

- Sous réserve du respect des règles de hauteur du présent règlement
- Sous réserve d'une intégration harmonieuse de la partie surélevée par rapport à l'aspect et au volume extérieur de la construction

3. Dispositions applicables aux clôtures

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme et à la délibération du 11 juillet 2007, les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

a) Les clôtures sur rue

La hauteur maximale des clôtures sur rue ne doit pas dépasser **2 mètres**.

Sont autorisés les dispositifs de clôture suivants :

- Un mur bahut d'une hauteur maximale de 60 cm d'aspect briques ou recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions avoisinantes. Il pourra être surmonté d'un barreaudage métallique vertical.
- Les éventuels dispositifs d'occultation des clôtures existantes devront être composée d'éléments végétaux.

Les clôtures d'aspect PVC sont interdites.

b) Les clôtures en limite séparative

Les clôtures ne pourront pas dépasser **2 mètres**.

Elles seront de préférence constituées d'un grillage doublé d'une haie vive. Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol, pour le déplacement de la petite faune.

L'utilisation de plaques d'aspect béton, même enduite, est interdite.

Les éventuels dispositifs d'occultation des clôtures existantes devront être composés d'éléments végétaux.

Paragraphe 3 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

La part minimale d'espaces plantés paysagés est fixée à **20%** de la superficie totale de l'unité foncière.

Ces espaces seront aménagés :

- soit en espace de pleine terre
- soit en espace sur dalle, au niveau du sol, ou en élévation sur une hauteur qui n'excèdera pas la hauteur supérieure du rez-de-chaussée. Ces espaces paysagers sur dalle devront être recouvert d'une épaisseur de pleine terre de 50 cm minimum. Il sera prévu 6 m³ de terre par arbre.

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

Paragraphe 4 : stationnement

1. Le stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles ou de toute transformation de locaux existants, doit être assuré en dehors de la voie publique.

Constructions à usage d'habitation :

Il est exigé la réalisation d'au moins **1,5 place** par logement. En cas de décimale, ce chiffre sera arrondi au chiffre supérieur.

Pour les opérations de 3 logements et plus, en plus de la règle ci-dessus, il est exigé la réalisation d'une place visiteur pour 3 logements.

Pour les constructions comprises dans la sous-destination « *hébergement* » (résidences, foyers, etc.), il est exigé la réalisation d'au moins **1 place** pour 3 unités de logement.

Pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L151-34 du Code de l'urbanisme, les obligations en termes de stationnement sont rappelées en dispositions générales dans le paragraphe « aires de stationnement ».

Ces obligations s'imposent à l'occasion des constructions nouvelles, des extensions de constructions existantes, des changements d'affectation à l'intérieur du volume du bâti ainsi qu'en cas de création de logements à l'intérieur d'un volume existant, même si cette création ne fait pas l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable.

Constructions à usage de bureaux, services, commerces et restauration :

Il ne pourra être réalisé plus de **1 place** pour 45 m² de surface de plancher.

Toutefois, à moins de 500 mètres d'un point de desserte en transport en commun structurante, identifié sur le plan de zonage, le seuil est fixé à 55 m² de surface de plancher.

Ces dispositions s'imposent également comme normes plancher.

Constructions à usage artisanal, industriel, de commerce de gros ou d'entrepôt :

La surface affectée au stationnement doit être égale à :

- **60%** de la surface de plancher affectée aux activités artisanales, industrielles ou de commerce de gros
- **20%** de la surface de plancher affectée aux activités de dépôts.

Constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique :

Il est exigé la réalisation d'au moins **1 place** pour 100 m² de surface de plancher.

Equipements d'intérêt collectif et services publics :

Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement, de son accessibilité par les transports collectifs et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

2. Le stationnement des vélos

Les espaces de stationnement vélo doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés et sécurisés.

Constructions à usage d'habitation :

Pour les constructions à destination d'habitation comprenant au moins 3 logements, l'espace destiné au stationnement des vélos doit avoir une surface minimale de :

- **0,75 m²** par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces
- **1,5 m²** par logement pour les logements de 3 pièces et plus.

Constructions à usage de bureaux :

L'espace destiné au stationnement des vélos doit avoir une surface minimale de **1,5 m²** pour 100 m² de la surface de plancher.

Constructions à usage d'activités et commerces :

Pour les constructions à destination d'activités ou commerces de plus de 500 m² de surface de plancher et d'industrie, il est exigé la réalisation d'au moins **1 place** pour dix employés.

Equipements d'intérêt collectif et services publics :

Il est exigé la réalisation d'au moins **1 place** pour dix employés.

Pour les établissements scolaires, il est exigé la réalisation d'au moins **1 place** :

- pour 8 à 12 élèves en ce qui concerne les écoles primaires,
- pour 3 à 5 élèves en ce qui concerne les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Paragraphe 1 : desserte par les voies publiques ou privées

1. La desserte

Tout terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la collecte des ordures ménagères, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En conséquence, toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

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

2. Les accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès sur la voie publique devront être dimensionnés de façon à permettre les entrées / sorties des poids lourds sans détériorer les accotements de voirie.

3. La voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, y compris les véhicules de secours, services, etc. puissent faire demi-tour.

Paragraphe 2 : desserte par les réseaux

1. Eau et assainissement

Généralités :

Sous réserve de l'existence des dits réseaux, compte-tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement et d'alimentation en eau potable.

Toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur du type séparatif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Les conditions et modalités de raccordement sur le réseau séparatif d'assainissement eaux pluviales et eaux usées devront être conformes au règlement d'assainissement intercommunal annexé au présent règlement de PLU.

Eaux usées :

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et pour toute extension de bâtiment existant non raccordé.

Seules les eaux domestiques seront rejetées sans pré traitement dans le réseau. L'évacuation des eaux usées non domestiques est soumise aux dispositions de l'article R 111.8 à R 111.12 du Code de l'urbanisme. Conformément aux dispositions de l'article L 1331 .10 du Code de la santé publique une autorisation de déversement sera établie pour préciser les modalités de rejets des effluents.

Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées industrielles seront distincts. L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau. L'évacuation des eaux usées non domestiques assimilées à des eaux usées domestiques sont soumises au respect de prescriptions techniques édictées par le gestionnaire du réseau lors de l'établissement du constat de conformité. Le constat de conformité vaut contrat d'abonnement ou convention ordinaire de déversement.

Eaux pluviales :

Le réseau d'assainissement devra répondre aux prescriptions du Règlement d'Assainissement Collectif intercommunal.

Tout aménagement réalisé sur une unité foncière doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales générées par les nouveaux projets d'aménagements, y compris sur le domaine public, et collectées à l'échelle des parcelles privées ou publiques ne sont pas admises directement dans le réseau public. Le principe du « zéro rejet » aux collecteurs d'eaux pluviales est imposé. Devront donc être mis en œuvre des techniques destinées à favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Lorsque le principe du « zéro rejet » ne peut techniquement être mis en œuvre, le rejet sera limité à 1 l/s/ha imperméabilisé. Le volume de rétention sera lors calculé pour une pluie de retour vingtennale et suivant la méthode dite des pluies.

Les eaux pluviales issues des nouveaux projets d'aménagements auront une qualité de rejet régulé en sortie dite bonne, suivant la grille Seq Eau de qualité physico-chimique des eaux superficielles, jointe en annexe du règlement d'assainissement.

Les eaux issues des voiries et des aires de stationnement devront être dépolluées dès le premier m³ par une technique alternative aux réseaux avec décantation et ou filtration et infiltration via un système superficiel à ciel ouvert de type noues plantées de macrophytes, filtre planté de roseaux.

Les eaux de ruissellement des aires de stationnement couvertes devront être dépolluées par la mise en place d'un prétraitement de type séparateurs à hydrocarbures et raccordées au collecteur des eaux usées.

2. Autres réseaux (électricité, téléphone, câble ...)

Electricité et télécommunication :

Sauf impossibilité technique, les lignes de télécommunication, de télédistribution et de distribution d'énergie électrique du réseau public doivent être installées en souterrain.

Les ouvrages de télécommunication et ceux afférents à la vidéocommunication seront réalisés en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privé-publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

Le câblage en réseau haut débit devra être assuré à l'intérieur de la construction de manière à pouvoir être raccordé au réseau existant ou futur.

Déchets :

Toute nouvelle construction devra répondre aux prescriptions du Règlement de Collecte intercommunal et en particulier les constructions à destination d'habitation de 10 logements et plus devront comporter :

- un local de stockage, selon les dimensions indiquées dans le Règlement de Collecte intercommunal, qui servira au minimum à gérer les encombrants.

Pour la collecte des ordures ménagères, des conteneurs enterrés, dans certains secteurs, et selon les dispositions, indiqués dans le Règlement de Collecte intercommunal

Paragraphe 3 : performances énergétiques et environnementales des constructions

Le respect des obligations en vigueur en matière de performance énergétique ne peut constituer qu'un seuil minimal qui doit pouvoir être dépassé pour toutes les nouvelles constructions. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

L'objectif est de développer au maximum des constructions passives, voire à énergie positive. La conception des nouvelles constructions doit être étudiée dans cet objectif.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable est préconisée à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction, dans le respect des dispositions du présent règlement.

Il doit être recherché un captage solaire optimum.

Toute nouvelle construction devra intégrer la possibilité de se raccorder au réseau de chaleur existant et/ou futur.

ZONE 2AU

La zone 2AU (A Urbaniser fermée) correspond a deux secteurs d'urbanisation futurs, à plus long terme, à savoir le site du Rouillon et le site en continuité du projet Canal Europe.



CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Paragraphe 1 : Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Habitation :			
Logement		X	
Hébergement		X	
Commerces et activités de services :			
Artisanat et commerce de détail		X	
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
Cinéma		X	
Restauration		X	
Commerce de gros		X	
Hébergement hôtelier et touristique		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics :			
Locaux et bureaux des administrations publiques	X		...de ne pas remettre en cause le futur aménagement d'ensemble de ces zones
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X		
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles	X		
Equipements sportifs	X		
Autres équipements recevant du public	X		
Exploitations agricoles et forestière :			
Exploitation agricole		X	
Exploitation forestière		X	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :			
Industrie		X	
Entrepôt		X	
Bureau		X	
Centre de congrès et d'exposition		X	

Sont également interdits :

- Les dépôts à l'air libre de toute nature.
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone ;
- Les aménagements de terrains de camping et les caravanes, au titre de l'article R111-49 du Code de l'urbanisme.
- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la tranquillité publique.

Sont autorisés sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements de sol liés à un projet d'aménagement paysager, à la réalisation ou au fonctionnement d'infrastructures ou à un projet de construction admis dans la zone.
- Les extensions des constructions existantes et leurs annexes dans la limite de 10% de la surface de plancher existante à la date d'application du présent règlement (26/09/2019).

Paragraphe 3 : mixité fonctionnelle et sociale

Ce paragraphe n'est pas réglementé.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Paragraphe 1 : volumétrie et implantation des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Il n'est pas fixé de règle.

Paragraphe 3 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

Paragraphe 4 : stationnement

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Paragraphe 1 : desserte par les voies publiques ou privées

Il n'est pas fixé de règle.

Paragraphe 2 : desserte par les réseaux

Il n'est pas fixé de règle.

Paragraphe 3 : performances énergétiques et environnementales des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

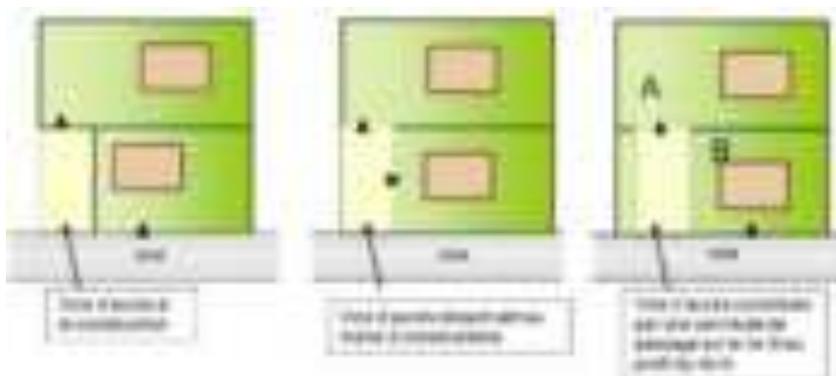
DEFINITIONS

Précisions concernant la signification de certains mots ou expressions utilisés dans le présent règlement.

Accès et voie nouvelle :

L'accès est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert.

La voie nouvelle est une emprise publique ou privée qui permet de desservir plusieurs propriétés distinctes.



Alignement par rapport aux voies :

L'alignement est la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. L'implantation des constructions, au titre du présent règlement, peut être imposée à l'alignement ou en retrait. L'alignement ne concerne que la superstructure du bâtiment, les éléments tels que balcon, bow-window, etc. pourront être implantés en saillie, dès lors qu'elles se situent au moins à 3,5 mètres au-dessus du niveau de l'emprise publique, et sous réserve d'autorisation d'occupation du domaine public.

Bâtiment annexe :

Est considéré comme bâtiment annexe, une construction qui répond aux conditions cumulatives ci-après :

- une construction non affectée à l'habitation ou à l'activité, à usage de garage, abri de jardin, remise à bois, etc. ;
- une construction non contiguë à une construction principale ;
- une construction d'une emprise au sol n'excédant pas 10 m² ;
- une construction d'une hauteur inférieure ou égale à 3,50 mètres.

Clôture :

Une clôture sert à enclore 2 propriétés privées ou une propriété privée et le domaine public.

Construction d'origine :

Construction initiale telle qu'elle était au moment de sa réalisation, conformément au permis de construire. Ne sont pas comptabilisées dans la construction d'origine, les extensions qui ont été réalisées par la suite.



Destinations et sous-destinations :

Définition des destinations et sous-destinations de constructions règlementées dans le présent règlement de PLU issu de l'arrêté du 10 novembre 2016 :

- ***Exploitation agricole***

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

- ***Exploitation forestière***

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

- ***Logement***

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

- ***Hébergement***

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

- ***Artisanat et commerce de détail***

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

- ***Restauration***

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

- ***Commerce de gros***

La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

- ***Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle***

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

- ***Hébergement hôtelier et touristique***

La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

- **Cinéma**

La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

- **Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés**

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

- **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés**

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

- **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale**

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

- **salles d'art et de spectacles**

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

- **équipements sportifs**

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

- **autres équipements recevant du public**

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

- **Industrie**

La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

- **Entrepôt**

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

- **Bureau**

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

- **Centre de congrès et d'exposition**

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Emprise au sol :

Projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (article R.420-1 du Code de l'Urbanisme). Les sous-sols des constructions ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol.



Façade :

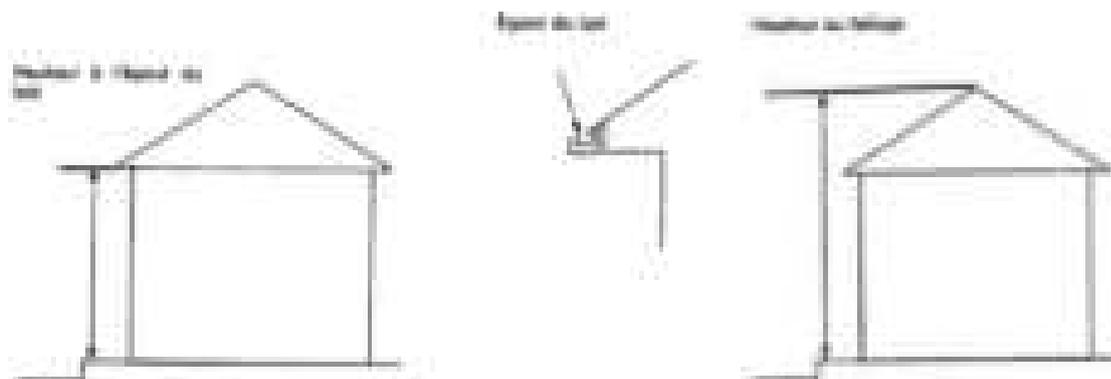
Côté de la construction donnant sur une limite parcellaire (limite sur l'espace public ou avec une autre parcelle) ou située à distance mais en vis-à-vis de cette limite. Un pignon constitue une façade.

Hauteurs :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, les ouvrages techniques et les autres superstructures compris, à l'exception des cheminées et des ouvrages unidimensionnels. Les hauteurs se calculent de la manière suivante (cf. schémas ci-dessous) :

En cas de toiture à pente :

- Hauteur à l'égout : Hauteur mesurée à la gouttière, par rapport au terrain naturel.
- Hauteur au faîtiage : Hauteur mesurée au point le plus haut de la toiture, cheminées exclues, par rapport au terrain naturel.



En cas de toiture à pente :

- Hauteur à l'acrotère : Hauteur mesurée en partie supérieure de la toiture (point haut de l'acrotère), par rapport au terrain naturel.

Au sens du présent règlement, les éléments de type garde-corps, ou garde-corps maçonnés, qui prolongent l'acrotère, ne sont comptabilisés dans le calcul de la hauteur.



Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est prise au point médian entre le point le plus bas et le point haut de la construction et est mesurée façade par façade (cf. schémas ci-dessous).



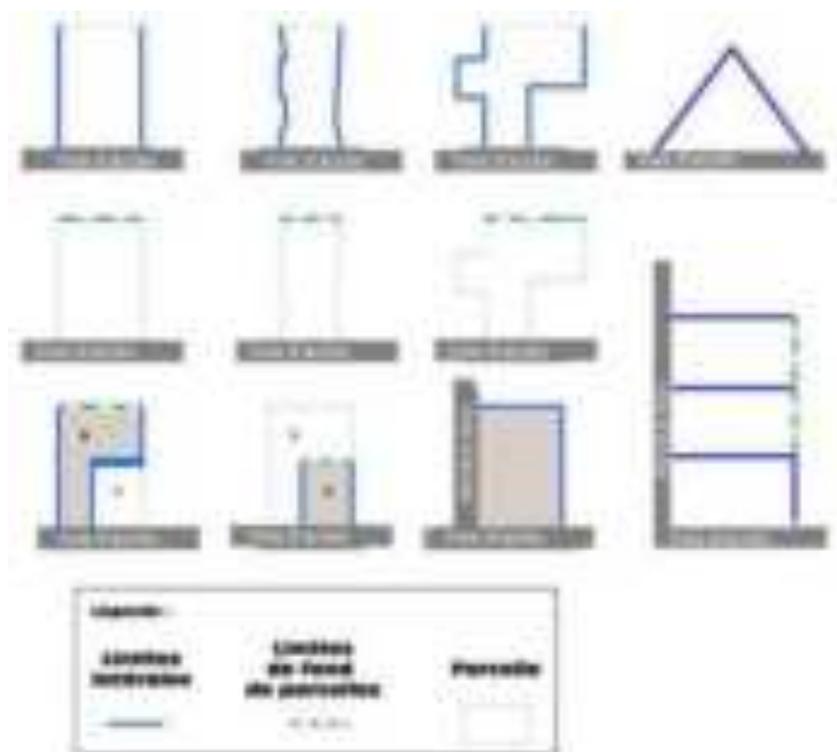
Largeur de façade de terrain :

Elle correspond à la dimension du terrain en contact avec le domaine public, mesurée entre les deux limites séparatives latérales ou entre une limite séparative et l'alignement (en cas de terrain à l'angle de deux rues) d'une même propriété foncière.

Limites séparatives :

Il s'agit de toutes les limites d'une propriété autres que celles situées à l'alignement. Elles se composent :

- des limites séparatives latérales : limites entre deux propriétés situées en bordure d'une même voie qui doit être considérée comme une limite séparative latérale même si elle est constituée de plusieurs segments de droite faisant angle entre eux.
- des limites séparatives de fond de parcelle : limites séparatives situées en fond de parcelles qui sont opposées aux voies et chemins publics ou privés et emprises publiques.



Lotissement :

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet d'en détacher un ou plusieurs lots destinés à être bâtis. (article L442-1 du Code de l'urbanisme).

Marge de recul ou de retrait :

Distance de retrait imposée par le chapitre 2 (caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères) du présent règlement entre les façades d'une construction et, la limite de la parcelle supportant cette construction avec le domaine public, la limite de parcelle et une autre construction.

Notion d'ouvertures, baies, créant des vues directes :

Sont considérés comme des éléments constituant des vues directes au sens du présent règlement :

- Les fenêtres,
- les portes fenêtres,
- les balcons,
- les loggias,
- les terrasses situées à plus de 0,60m du terrain naturel,
- les lucarnes,
- les châssis de toit.

Au sens du présent règlement, les règles de distances sont comptées au droit des vues directes. Dans le cas de balcons, loggias, ces distances sont donc comptées au droit du balcon ou de la loggia.



Ne sont pas considérés comme constituant des vues directes ou des baies de pièces habitables au sens du présent règlement :

- Les ouvertures en sous-sol à condition que la hauteur de l'ouverture au point le plus haut soit inférieure à 0.80 m par rapport au terrain naturel,
- les ouvertures placées à plus de 1,90 m du plancher (y compris pour les ouvertures de toit),
- les portes pleines,
- les ouvertures dont les dimensions sont inférieures ou égales à 0,50 mètre x 0,50 mètre à condition que ces ouvertures soient isolées les unes des autres d'au moins 0,50 mètre et sous réserve de respecter les règles de retrait et les dispositions du code Civil ;
- les châssis fixes et verre translucide,
- les marches des escaliers,
- les pavés de verre,
- les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse),
- les terrasses situées à 0,60 m maximum du terrain naturel,
- la modification des vues directes et baies existantes ou leur remplacement, à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement.

Pour ces exceptions, les règles des façades sans vues s'appliquent.

Parcelle :

Terme juridique employé pour désigner sur le cadastre les différentes unités de terrain, définies selon leurs limites et leur propriétaire.

Places de stationnement des voitures :

Les places doivent avoir les dimensions minimales suivantes :

- Largeur : 2,50 mètres
- Longueur : 5 mètres

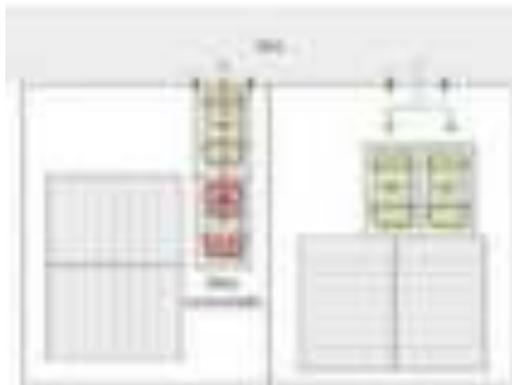
Un dégagement de 5 mètres minimum doit être également prévu.

En cas de réalisation de garage individuel fermé ou de box individuels, la largeur minimale intérieure est fixée à 2,50 mètres.

Place commandée :

Une place commandée est une place qui n'est pas accessible directement depuis la voie de desserte mais en passant par une autre place de stationnement.

Pour toute construction comportant 2 logements ou plus, les places commandées ne sont pas comptabilisées dans les obligations de stationnement tel que fixées par le présent règlement.



Pleine terre :

Un espace de pleine terre est en premier lieu un espace de jardin qui doit permettre l'infiltration des eaux et qui ne dispose d'aucun traitement de sol autre que la terre. Un espace est considéré comme de pleine terre au sens du présent règlement lorsque qu'il n'existe aucun élément bâti ou ouvrages sous sa surface dans une profondeur d'au moins 4 mètres. Par ailleurs, n'entre pas dans la définition de la pleine terre les espaces de terrasses, accès piétons, piscines et abords, circulation et stationnement des véhicules (y compris en evergreen) quel que soit le traitement.

Les ouvrages d'infrastructures situées en profondeurs (réseaux, canalisations) ne sont pas de nature à remettre en cause un espace de pleine terre.

Ravalement :

Remise en état des façades d'un bien immobilier visant à la fois la préservation technique et la qualité esthétique de l'immeuble.

Reconstruction à l'identique :

Bâtiment reconstruit à l'identique d'une construction préexistante et démolie quant à sa destination, son volume et son aspect extérieur.

Servitudes de passage :

Droit de passage depuis une parcelle enclavée (non desservie par une voie et sans accès direct à cette dernière). La servitude, de droit privé, définit la largeur, le tracé, les véhicules admis, les plantations, l'entretien, etc.

Surélévation :

Extension en étage d'un bâtiment existant sur l'emprise au sol totale ou partielle de celui-ci. Elle consiste à déposer la toiture existante, à rehausser les murs extérieurs et à réaliser une nouvelle toiture.

Surface de Plancher :

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- Des vides et trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs,

- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,
- 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,
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- 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 L231-1 du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets,
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,
- D'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Terrain naturel :

Doit être regardé comme terrain ou sol naturel celui qui existe à la date de l'autorisation de construction avant travaux d'adaptations liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

Unité foncière :

Une unité foncière est constituée par la ou les parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Voie privée :

Passage desservant au moins deux terrains, disposant des aménagements nécessaires à la circulation des personnes et des véhicules sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc.) et établi sur un fonds privé.

Voie publique :

Voie établie sur le domaine public au sens du code général de la propriété des personnes publiques et du code de la voirie routière.

ANNEXES

Arbres et végétaux remarquables

Liste des arbres et végétaux remarquables protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.

	Elément identifié	Localisation
	Cèdre de l'Atlas	Parc des Tourelles
	Tilleul	Parc des Tourelles
	Hêtre pourpre	Parc des Tourelles
	Sequoia	Parc des Tourelles
	Arbre aux 40 écus	Parc Bataille
	Platane hybride	Parc Bataille
	Sequoia	Bois de la Grange
	Sequoia	Bois de la Grange
	Cèdre de l'Atlas	Bois de la Grange
	Sequoia	Parc Pompidou
	Platane hybride	Parc Pompidou
	Sequoia	Place Victor Hugo
	Chêne pédoncule	Square de la Résistance
	Erable à sucre	Allée Repentigny
	Sequoia	Parc des Coquibus
	Sequoia	Parc des Coquibus
	Arbre aux 40 écus	Parc Henri Fabre
	Pinède	Avenue de Beauvoir / rue des Vignes
	Alignement de Tilleuls	Quartier du village
	Alignement de Cèdres	Rue Henri Rochefort
	Alignement de Cèdres	Boulevard de l'Yerres
	Cèdres	Quai au fleurs

Patrimoine remarquable

Liste des bâtiments et ensembles bâtis protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

L'ensemble La Sultane,
avenue de Ratziborne



L'ensemble du château Ratsch,
avenue de Ratziborne



L'ensemble Notre-Dame-de-la-Clay,
avenue de Ratziborne



L'ensemble Notre-Dame-de-Sion /
Hôtel de Grand-Bourg,
avenue de Ratziborne



L'ensemble du château de Tancress,
avenue du Sévigné



Le château des Tranchées,
chemin de St-Jacques



L'ancienne ferme,
avenue de Beauvois



Petit Bourg : la ferme et les anciens
carrés,
boulevard Desnouville / allée Louis-
Bachelard de Bourton



La gare d'Étivy Val-de-Saône



Maison bourgeoise,
14 Rue des 12 Apôtres



L'ancienne mairie-école,
15 Boulevard Saurin



Maison bourgeoise,
1 rue du 8 mai 1945



Maison Bourgeois,
8 avenue de l'Église



Maison Bourgeois,
7 Avenue du Chemin de Fer



L'Église Saint-Pierre-Saint-Paul,
avenue du château



L'ancien Bâtiment,
8 avenue du Château



La Source,
14 Boulevard Aquatic



Maison Bourgeoisie,
27 Boulevard Aquatic



Maison Bourgeoisie,
10 rue Emmanuelle Perrot



Maison Bourgeoisie,
8 Avenue de la République



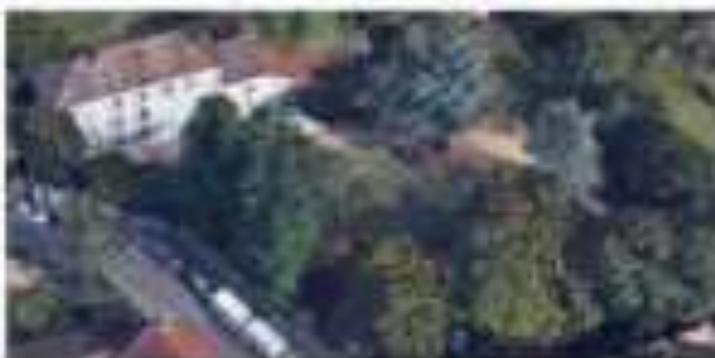
Maison,
12 rue de Serre



Maison de 120,
11 rue de Serre



Maison bourgeoise,
24 rue Fournier



Maison bourgeoise,
1 Rue de l'Église Saint



Le site artisanal,
rue Sully-Montmartre,



Le site agricole à maisons fermées et
square Minerva et rue Rochefort,



Le site agricole à Terrasses du ciel et
rue Rochefort et Square Clément,



Le site agricole à les immeubles A,



la cohabitation à ses gammes à l'initiative
de la Delestation,



l'ensemble immobilier à les Champs
Elyses 4,



les groupes scolaires / lycées,
Maison Cartier



les groupes scolaires / Champs
Elyses,



la cité administrative de Bois
Lagnoy



L'ensemble immobilier Place des
Docteurs de l'Histoire et du Présent
avec l'Hôtel de ville.



la 423



La cathédrale bénéficiant déjà de sa
propre



La bibliothèque des Pyrénées



Le patrimoine d'Illert.



L'ensemble de la Halle centrale.



Le parc R&A d'Eury Courmoulineries.



Les Pyramides, de Antrauff et Teyllet.

