



PLU

VILLE DE LONGPONT-SUR-ORGE
PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N°4
RÈGLEMENT ÉCRIT

PLU approuvé par DCM du : 17 octobre 2018

Prescription modification par arrêté du : 5 septembre 2022

Modification approuvée par DCM du :

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal

Alain **LAMOUR**,
Maire de Longpont-sur-Orge

PROCÉDURE DE MODIFICATION N°1 DU PLU



TITRE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES	p. 05
TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	p. 25
Dispositions applicables à la zone UA	p. 27
Dispositions applicables à la zone UB	p. 49
Dispositions applicables à la zone UC	p. 69
Dispositions applicables à la zone UE	p. 89
Dispositions applicables à la zone UP	p. 105
Dispositions applicables à la zone UR	p. 117
TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	p. 135
Dispositions applicables à la zone AUc	p. 137
Dispositions applicables à la zone 2AU	p. 155
TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	p. 159
Dispositions applicables à la zone A	p. 161
TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	p. 177
Dispositions applicables à la zone N	p. 179
ANNEXES - LISTE DES ESSENCES VÉGÉTALES	p. 195
ANNEXES - L'ALÉA RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES	p. 205



DISPOSITIONS GÉNÉRALES



AVERTISSEMENT

La Ville de Longpont-sur-Orge, en application du VI de l'article 12 du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1^{er} du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, a choisi d'appliquer à son Plan Local d'Urbanisme la nouvelle codification du Code de l'urbanisme.

En conséquence, au sein du présent règlement, les références aux articles réglementaires du Code de l'urbanisme sont faites par rapport au nouveau régime juridique.

Les occupations et utilisations du sol doivent être conformes au règlement du PLU, dans les conditions prévues par les articles L.151-9 et L.151-10 du code de l'urbanisme. Les destinations des constructions sont celles prévues par les articles R.151-27 et R.151-28 dans sa version applicable au 1^{er} janvier 2016.

Le présent règlement, qui comprend à la fois des dispositions écrites et des dispositions graphiques, s'applique à l'intégralité du territoire de la commune de Longpont-sur-Orge, en sus des éventuelles orientations d'aménagement prévues pour la zone ou le secteur concerné.

Le règlement écrit du PLU, en ce compris les définitions et dispositions communes réglementaires, et l'ensemble des documents graphiques dudit règlement, s'appliquent de manière cumulative.

Les définitions et dispositions communes, qui sont en général repérées dans le texte du règlement par le symbole « * », s'appliquent à l'intégralité du territoire communal.

Nota : Les schémas contenus dans les définitions ou dans le présent règlement n'ont qu'un caractère illustratif.

ARTICLE DG.1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de Longpont-sur-Orge. Il comprend deux parties :

- le règlement écrit ([pièce n°4](#)) ;
- le règlement graphique ([pièce n°5](#)).

ARTICLE DG.2 PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DU SOL

1. Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) se substitue aux dispositions du Règlement National d'Urbanisme (RNU), à l'exception des règles d'ordre public, qui s'appliquent

cumulativement avec les dispositions du PLU.

2. Demeurent applicables les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur ayant un impact sur l'aménagement de l'espace, ainsi que les autres réglementations locales, notamment celles dédiées à la gestion des eaux usées, pluviales, ...
3. Les règles du PLU s'appliquent sans préjudice des autres législations concernant le Droit de Préemption Urbain institué par délibération du conseil municipal en date du 27 novembre 2007.
4. Les constructions à usage d'habitation, comprises dans les périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures terrestres, sont soumises à des conditions d'isolation contre le bruit, en application de l'article 13 de la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit. Ces périmètres sont reportés pour information en annexe du Plan Local d'Urbanisme.
5. Protection du patrimoine archéologique : Le préfet de Région doit être saisi de toute demande de permis de construire, de permis de démolir et travaux divers soumis à ce code sur et aux abords des sites et zones archéologiques définis, ainsi que des dossiers relatifs aux opérations d'aménagement soumis aux dispositions de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative l'archéologie préventive, modifiée par la loi n° 2001-1276 du 29 décembre 2001 et la loi n°2003- 707 du 1^{er} août 2003 et du décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002.
6. S'appliquent aux travaux effectués au voisinage des ouvrages souterrains, aériens et subaquatiques les dispositions du décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, modifiées par le décret n° 2003-425 du 11 mai 2003.
7. Rappels :
 - l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme, conformément à la délibération du 23 octobre 2007 ;
 - les démolitions d'immeuble ou partie d'immeuble sont soumises à permis de démolir dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme, conformément à la délibération du conseil municipal du 15 novembre 2017 ;
 - tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Article 682 du code civil : "Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa



propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner."

ARTICLE DG.3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles dont les délimitations sont reportées sur le règlement graphique (plans de découpage en zones).

La sectorisation complète le zonage général et permet de différencier certaines parties de zone, dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent. Le secteur n'est pas autonome, il se rattache juridiquement à une zone. Le règlement de ladite zone s'y applique, à l'exception de prescriptions particulières qui caractérisent le secteur.

Les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « **U** ». Peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les dispositions des différents chapitres du **Titre 2**, s'appliquent à ces zones qui se répartissent comme suit : la zone **UA**, la zone **UB**, la zone **UC** (y compris le secteur UCa), la zone **UE** (y compris le secteur UEa), la zone **UP**, et la zone **UR** (y compris les secteurs URa, URb et URc).

Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents graphiques par les sigles « **AU** » et « **2AU** ».

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation et du présent règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone à urbaniser n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

Le PLU distingue plusieurs zones à urbaniser court, moyen et long termes :

- la zone AUc de Pont aux Pins ;

- la zone 2AU de la Grange aux Cercles ;
- la zone 2AU de Biron ;
- la zone 2AU des Hauts Buarts Nord ;
- la zone 2AU des Fontenelles ;
- la zone 2AU de Grotteau/Villarceaux.

Les dispositions des zones à urbaniser sont présentées au **Titre 3** du présent document.

Les zones agricoles sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « **A** ».

Les zones A recouvre les espaces de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économiques des terres agricoles. La zone A est composée de trois secteurs spécifiques :

- le secteur **Ae** dédié aux activités équestres ;
- le secteur **Ap** qui correspond aux espaces agricoles remarquables inventoriés par l'AVAP ;
- le secteur **Am** qui comprend les secteurs agricoles dédiés aux exploitations maraîchères.

Les dispositions du **Titre 4** du présent règlement s'appliquent à la zone A.

Les zones naturelles sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « **N** ».

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone N est composée de plusieurs secteurs :

- le secteur **Np** qui correspond aux espaces naturels remarquables (parcs,...) ;
- le secteur **Nj** qui comprend les secteurs de jardins familiaux du territoire.

Les dispositions du **Titre 5** du présent règlement s'appliquent à la zone N.



ARTICLE DG.4 ADAPTATIONS MINEURES

Le règlement de PLU s'applique à toute personne publique ou privée sans aucune dérogation. Seules des adaptations mineures peuvent être accordées dans les limites prévues aux articles L.152-3, R.421-15 et R.442-5 du Code de l'Urbanisme, aux seuls trois motifs suivants :

- la nature du sol (géologie, présence de vestiges archéologiques....) ;
- la configuration de la parcelle à bâtir (topographie, forme, terrains compris entre plusieurs voies et/ou emprises publiques, etc ;
- le caractère des constructions avoisinantes (implantation, aspect, hauteur...).

ARTICLE DG.5 DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À L'ÉVOLUTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES AUX DISPOSITIONS DU PRÉSENT RÈGLEMENT

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux :

- qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard,
- ou qui visent à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité des personnes handicapées,
- ou qui sont conformes aux dispositions spécifiques édictées par les règlements de zone.

ARTICLE DG.6 RECONSTRUCTION À L'IDENTIQUE DES BÂTIMENTS DÉTRUITS OU DÉMOLIS DEPUIS MOINS DE 10 ANS

Conformément au code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de 10 ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Des travaux limités visant exclusivement à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité des personnes handicapées, d'isolation phonique ou thermique, etc. peuvent toutefois être autorisés en dérogation au principe de reconstruction à l'identique.

Toutefois, dans le cas où un bâtiment a été détruit par un sinistre de nature à exposer les occupants à un risque certain et prévisible, de nature à mettre gravement en danger leur

sécurité, la reconstruction du bâtiment doit respecter les règles du présent PLU.

ARTICLE DG.7 DISPOSITIONS FAVORISANT LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET LES ÉNERGIES RENOUVELABLES DANS LES CONSTRUCTIONS

Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par le décret n°2011-830 du 12 juillet 2011.

Toutefois, cette disposition n'est pas applicable dans un secteur sauvegardé, dans un Site Patrimonial Remarquable (SPR), dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques, dans un site inscrit ou classé en au titre du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Il n'est pas non plus applicable dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

Ainsi, une majoration de la hauteur des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme est admise pour les travaux d'isolation sans pouvoir dépasser +0,30 cm en plus des hauteurs maximales autorisées.

ARTICLE DG.8 EMPLACEMENTS RÉSERVÉS AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, INSTALLATIONS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL ET AUX ESPACES VERTS

Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont figurés au document graphique par des trames rouges hachurées dont la signification et le bénéficiaire sont rappelés par le tableau des emplacements réservés.

Sous réserve des dispositions de l'article L.433-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, la



construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme et de ses articles L.230-1 à L.230-3.

En application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1. Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
2. Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
3. Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
4. Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
5. Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement.

Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

Número	Objet de l'emplacement réservé	Bénéficiaire	Superficie
1	Élargissement de la rue du Perray	Commune	206 m ²
2	Création de places de stationnement dans le cadre de la réalisation d'une station de transport en commun en site propre le long de la RN20	Commune	2 956 m ²
3	Création d'une liaison piétonne entre la voie des Roches et le chemin de la Croix Rouge Fer	Commune	1 164 m ²
5	Élargissement nord-ouest du chemin de la Croix Rouge Fer	Commune	1 261 m ²
6	Élargissement nord-est du chemin de la Croix Rouge Fer	Commune	1 094 m ²

7	Élargissement sud-ouest du chemin de la Croix Rouge Fer	Commune	1 374 m ²
8	Élargissement sud-est du chemin de la Croix Rouge Fer	Commune	452 m ²
9	Création d'un parc autour du Réservoir des Folies	Commune	3 807 m ²
10	Élargissement Ouest du chemin des Folies	Commune	628 m ²
11	Élargissement Est du chemin des Folies	Commune	87 m ²
12	Création d'une voie d'accès entre les Fontenelles et la rue du Mesnil	Commune	897 m ²
13	Création d'un accès rue du Mesnil	Commune	343 m ²
14	Élargissement du Chemin de la Guayère en face de l'école Jean Ferrat	Commune	1 314 m ²
15	Élargissement du Chemin de Biron Nord	Commune	864 m ²
16	Élargissement du Chemin de Biron Centre	Commune	614 m ²
17	Élargissement du Chemin de Biron Sud	Commune	677 m ²
18	Élargissement du chemin des Champs Jolis	Commune	353 m ²
19	Élargissement du chemin de Biron	Commune	1 617 m ²
20	Élargissement du chemin des Naurotttes	Commune	1 012 m ²
21	Élargissement du chemin des Douvières	Commune	1 326 m ²
22	Création d'un parking paysager	Commune	893 m ²
23	Projet réouverture du ru Gaillard et projet aménagement	Commune	4 017 m ²

ARTICLE DG.9

EMPLACEMENTS RÉSERVÉS DESTINÉS À LA CRÉATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Conformément à l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Le PLU identifie 12 emplacements réservés au bénéfice de la réalisation de logements sociaux.



N°	Parcelles et dénomination	Zone du PLU	% exigible
A	La Grange aux Cercles	UR+2AU	39% min.
B	Les Grands Échassons	UR	39% min.
C	Les Hauts Buarts Nord	2AU	40% min.
D	Pont aux Pins	AUc	39% min.
G	Les Fontenelles	2AU	39% min.
H	Les Folies	UC	32% min.
J	Grotteau	2AU	100%
K	Villarceaux	2AU	100%
M	Biron	2AU	45% min.
N	Les Frileuses	URa	39% min.
O	La Croix du Mesnil	URc	39% min.
P	Mesnil	URb	40% min.

ARTICLE DG.10 LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les terrains indiqués aux documents graphiques en trame avec des ronds carroyés sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par la législation en vigueur. Sauf application des dispositions de l'article L.113-2 du code de l'urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

ARTICLE DG.11 LES ÉLÉMENTS PROTÉGÉS AU TITRE DU PATRIMOINE ET DES PAYSAGES

Les éléments protégés au titre du patrimoine et des paysages : alignements d'arbres protégés, alignements d'arbres à créer, bâtiments remarquables et ensembles bâtis identifiés par le PLU aux documents graphiques, au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, font l'objet de prescriptions spécifiques.

Toute modification ou suppression de ces éléments doit faire l'objet d'une déclaration préalable, dans les cas prévus par le code de l'urbanisme. La démolition ou le fait de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée au titre du patrimoine est soumis à permis de démolir préalable, dans les cas prévus par le code de l'urbanisme. Des travaux visant à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité des personnes handicapées pourront être admis en dérogation aux prescriptions spécifiques aux éléments protégés au titre du patrimoine et des paysages.

La loi Boutin du 25 mars 2009 a instauré une nouvelle possibilité de dérogation aux règles du PLU pour autoriser les travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. L'autorité compétente peut ainsi accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du PLU conformément à l'article L.152-4 alinéa 3 du code de l'urbanisme. L'article R.431-31 du code de l'urbanisme dispose que le pétitionnaire doit accompagner sa demande d'une note précisant la nature des travaux pour lesquels la dérogation est sollicitée et justifiant que ces travaux sont nécessaires pour permettre l'accessibilité du logement à des personnes handicapées. Cette mesure ne concerne que des opérations de renouvellement et aucunement la réalisation de logements neufs.

ARTICLE DG.12 LE PLAN LOCAL D'URBANISME ET LA GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

L'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait que la commune est exposée à des risques et nuisances. Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation des cours d'eau de l'orge et de la Sallemouille (PPRI) approuvé par arrêté inter-préfectoral du 16 juin 2017 est applicable sur le territoire communal et ses dispositions réglementaires s'imposent au Plan Local d'Urbanisme. Par ailleurs, le territoire est couvert de zones affectées par des nuisances sonores émanant des principales infrastructures de transport terrestre au titre de l'arrêté préfectoral n°99 DA1 CV 048 du 12 mars 1999.

ARTICLE DG.13 INFORMATIONS RELATIVES AUX ZONES POTENTIELLEMENT HUMIDES

Il est rappelé que dans les zones repérées comme potentiellement humides sur le document graphique intitulé Plan des Informations et Obligations Diverses (PIOD), les projets peuvent être soumis au dépôt d'un dossier au titre de la Loi sur l'eau en fonction d'une nomenclature présentée à l'article R.214-1 du code de l'environnement.



ARTICLE DG.14 DÉROGATIONS AUX RÈGLES DU PLU

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

1. la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
2. la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
3. des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

ARTICLE DG.15 DÉROGATION AUX RÈGLES DU PLU POUR PERMETTRE L'ISOLATION DES BÂTIMENTS

La loi relative à la transition énergétique du 17 août 2015 instaure une nouvelle dérogation au profit des travaux d'isolation des bâtiments. Elle permet à l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire, le permis d'aménager ou pour se prononcer sur une déclaration préalable de déroger aux règles du PLU dans les modalités définies à l'article L.152-5 du code de l'urbanisme. L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'État, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

1. la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
2. la mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
3. la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le présent article n'est pas applicable :

- a. aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;
- b. aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L.621-30 du même code ;
- c. aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L.631-1 dudit code ;
- d. aux immeubles protégés en application de l'article L.151-19 du présent code.

ARTICLE DG.16 DIVISIONS FONCIÈRES

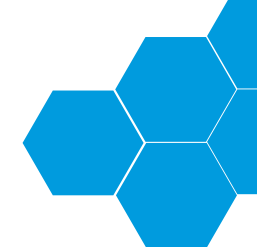
En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme dans le cas :

- d'un lotissement ;
- de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës,

de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

ARTICLE DG.17 DÉFINITIONS

Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre I^{er} du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre I^{er} du code de l'urbanisme. Les auteurs des PLU conservent la faculté d'étoffer ce lexique par des définitions supplémentaires et de préciser les définitions nationales sans en changer le sens, notamment pour les adapter au contexte local.



A

ABRI DE JARDIN

Petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclettes. Un abri de jardin peut être démontable ou non, avec ou sans fondations. Dans le présent PLU, un abri de jardin ne doit pas dépasser 3,40 mètres de hauteur au point le plus haut et 5,00 m² d'emprise au sol.

ACCÈS

Limite entre le terrain et la voie de desserte extérieure au terrain, sauf en cas de voie d'accès constituée par une servitude de passage sur fond voisin où l'accès correspond à la limite entre la voie de desserte et la servitude de passage.

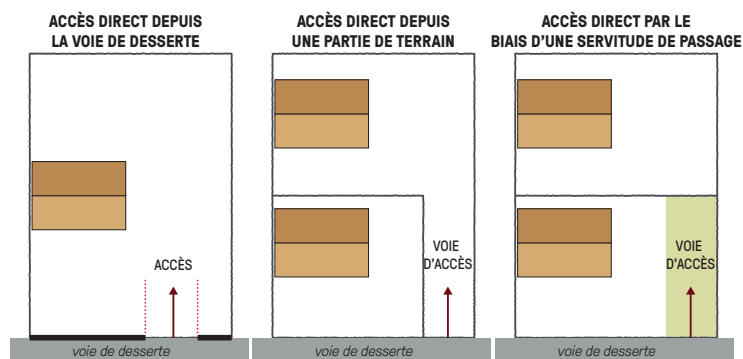


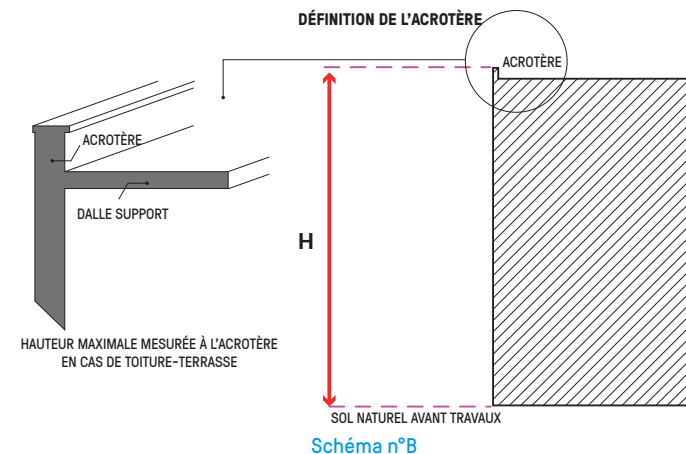
Schéma n°A

AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT DES SOLS

Extraction de terre ou remblaiement de terrain, entraînant une modification topographique. Ces travaux peuvent être soumis à autorisation préalable en matière d'urbanisme en application des dispositions de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme et à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement. Les affouillements et exhaussements, mêmes inférieurs aux dimensions de l'article R.421-23, doivent respecter les dispositions du règlement du PLU.

ACROTÈRE

Élément d'une façade situé au-dessus de l'égout du toit, à la périphérie du bâtiment, et qui constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire voie.



ALIGNEMENT

L'alignement est la limite entre la voie de circulation cycliste ou automobile du domaine public routier tel que défini à l'article L. 111-1 du code de la voirie routière et les propriétés riveraines.

ANNEXE

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale (source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires).

Au sens du présent règlement, les constructions ne peuvent être qualifiées d'annexes que si leurs dimensions n'excèdent pas les normes suivantes :

- une hauteur maximum de 4,00 mètres ;
- une surface de plancher et une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m².

ATTIQUE

Dernier niveau d'une construction réalisé en retrait de 2,00 mètres au minimum par rapport aux niveaux inférieurs, et de proportions moindres.

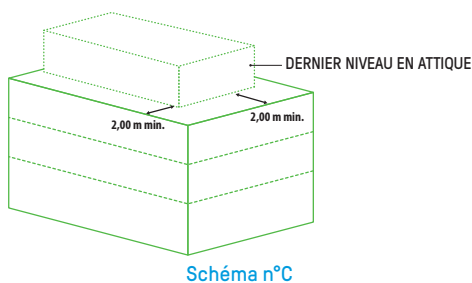


Schéma n°C

B

BAIE

L'implantation des constructions, quelle que soit leur destination, est différente selon que les façades ou parties de façade comportent ou non des baies.

Ne constitue pas une baie :

- une ouverture, en toiture ou en façade dont l'allège est située à plus de 1,90 mètre au-dessus du niveau du plancher ;
- une porte non vitrée ou dotée d'un vitrage définitivement translucide ;
- les châssis fixes dotés d'un vitrage définitivement translucide, ainsi que les parois fixes en pavés de verre.

Les dispositifs posés sur un vitrage transparent, qu'il s'agisse de films autocollants ou de tout autre procédé, ne permettent pas de répondre aux exigences mentionnées ci-dessus.

BÂTIMENT

Un bâtiment est une construction couverte et close (source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires).

BIO-SOURCÉ

Matériau issu de la biomasse d'origine animale ou végétale. Dans le bâtiment, les matériaux biosourcés les plus utilisés sont le bois, la paille, la chènevotte (chanvre), la ouate de cellulose, le liège, le lin et la laine de mouton. On parle parfois aussi de bio-matériaux ou d'agro-ressources.

C

CARPORT

Un carport est un abri pour voiture, très simplement composé de piliers soutenant un toit. ... Cette annexe est soumise à déclaration préalable de travaux ou permis de construire, en fonction de la surface du futur carport.

CHARRETTÉRIE

une charretterie est en un abri en bois de grande dimension avec une toiture double pente utilisé pour l'entreposage de plusieurs véhicules, agricoles notamment, et/ou entreposage de matériaux comme le bois par exemple.

CHANGEMENT DE DESTINATION

Modification de l'usage d'un bâtiment, avec ou sans travaux, selon les destinations et sous destinations prévues par les articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'Urbanisme.

CLÔTURE

Une clôture enclot un espace, le plus souvent elle sépare deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés). Ceci ne constitue pas une règle absolue, la clôture peut parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement. Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du Code de l'Urbanisme, un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation - espace activité - espace cultivé, etc. La clôture comprend les piliers et les portails.

COEFFICIENT DE BIOTOPE DE SURFACE

Le coefficient fixe une obligation de maintien ou création de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables sur l'unité foncière qui peut être satisfaite de plusieurs manières : espace libre en pleine terre, toitures végétalisées... Les différentes manières de respecter cette obligation n'ayant pas la même efficacité du point de vue de la préservation de la biodiversité, le règlement du PLU prévoit un coefficient différent pour chacune d'entre elles permettant de prendre en compte cette différence d'efficacité.

CŒURS D'ÎLOTS

Espace à dominante végétale situé au centre des îlots résidentiels.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol (CES) est le rapport entre l'emprise au sol de la construction et la



superficie du terrain d'assiette de la construction.

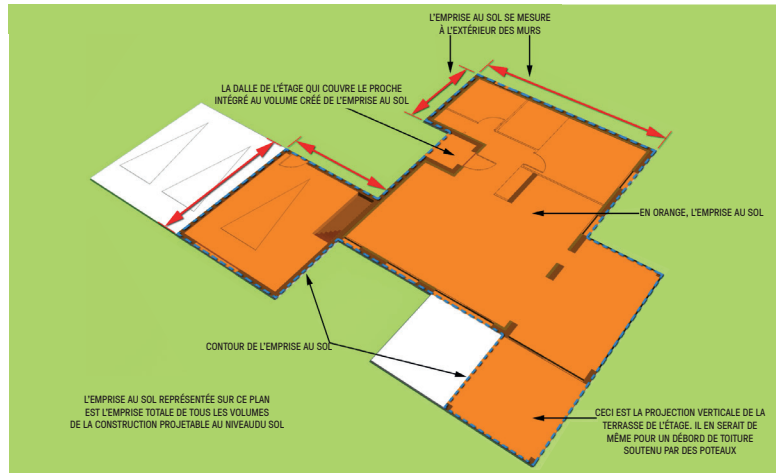


Schéma n°D

COMBLE

Dernier niveau d'une construction ayant des parties intérieures sous toiture inférieures à 1,80 m de hauteur.

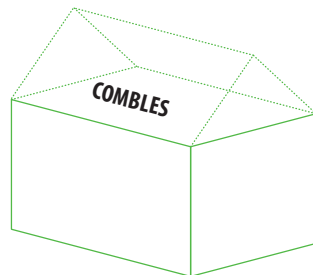


Schéma n°E

CONDUITE DE SOURCE

Dispositif souterrain artificiel d'acheminement d'eau des sources depuis leur point de captage jusqu'à leur point d'usage. La conduite peut être formée de tronçons de natures variées : canalisations fermées (en métal, terre cuite, ciment, plastique) ou pierrée. L'ensemble des conduites forme un réseau historique protégé en tant que tel au titre des éléments remarquables.

Elles assurent de plus par leur fonctionnement, le respect des droits d'usage de l'eau captée des sources, pour leurs propriétaires respectifs. Les regards et réservoirs situés sur le réseau de conduite font également partie du patrimoine protégé. Pour une maîtrise des écoulements d'eau dans l'intérêt des projets, toute découverte de conduite non répertoriée doit être signalée à la mairie.

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF (CINASPIC)

Il s'agit d'équipements publics ou privés qui sont nécessaires à l'exécution d'un service public ou qui présentent un usage d'intérêt collectif. Cette définition recouvre notamment les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux destinés principalement à l'accueil du public ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...);
- les crèches et haltes garderies ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire, secondaire, technique ou professionnel ;
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et les établissements d'enseignement supérieur ;
- les établissements judiciaires ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées... ;
- les établissements d'action sociale ;
- les établissements suivants lorsqu'ils sont financés par un prêt aidé par l'État : résidences sociales, logements foyers définis à l'article R.351-55 du code de la construction et de l'habitation et foyers-étudiants ;
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;
- les établissements sportifs ;
- les lieux de culte ;
- les parcs d'exposition ;
- les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains ;
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien.



CONSTRUCTION

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface (source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires).

CONSTRUCTION EXISTANTE

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante (source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires).

CONSTRUCTION PRINCIPALE

C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

CONSTRUCTION ENTERRÉE

Constitue une construction enterrée, toute construction ne dépassant pas, en tout point, le niveau du terrain naturel. Pour les piscines, ne sont pas pris en compte les margelles et les plages ainsi que les dispositifs de sécurité.

CONTIGU

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, porche ou angle de construction, etc., ne constituent pas des constructions contiguës.

D

DÉFRICHEMENT

On entend par défrichement, toute opération volontaire conduisant à la suppression de la destination forestière du sol.

DISTANCE ENTRE DEUX CONSTRUCTIONS

Il s'agit de la distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la façade de la construction en vis-à-vis. Les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction ne

sont pas pris en compte.

DISTANCE DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN

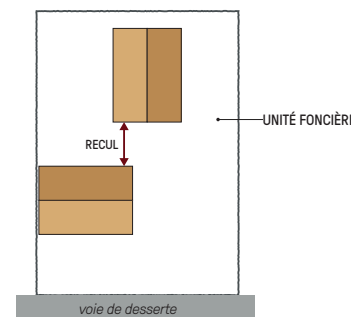


Schéma n°F

E

EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Peuvent également être assimilées à des eaux pluviales celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles notamment.

EMPLACEMENT RÉSERVÉ POUR ÉLARGISSEMENT OU CRÉATION DE VOIE PUBLIQUE COMMUNALE, ÉQUIPEMENT PUBLIC, OUVRAGE PUBLIC OU INSTALLATION D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

En application de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques du règlement délimitent des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels est interdite toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme (équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, espace vert public, voirie publique).

EMPRISE PUBLIQUE

L'emprise publique correspond à un espace public qui ne peut être considéré comme une voie publique ou privée. Constituent ainsi des emprises publiques les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics.

ENCORBELLEMENT

Partie de construction formant sur le plan vertical d'un mur et soutenue en porte à faux par des consoles, corbeaux ou segments de voûte s'élevant jusqu'au sommet de la façade.

ÉNERGIES RENOUVELABLES (EnR)

Sont classées dans la catégorie des énergies renouvelables (EnR), toutes les énergies que la nature constitue ou reconstitue plus rapidement que l'Homme ne les utilise. Elles peuvent ainsi être considérées comme inépuisables à l'échelle du temps humain.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements (source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires).

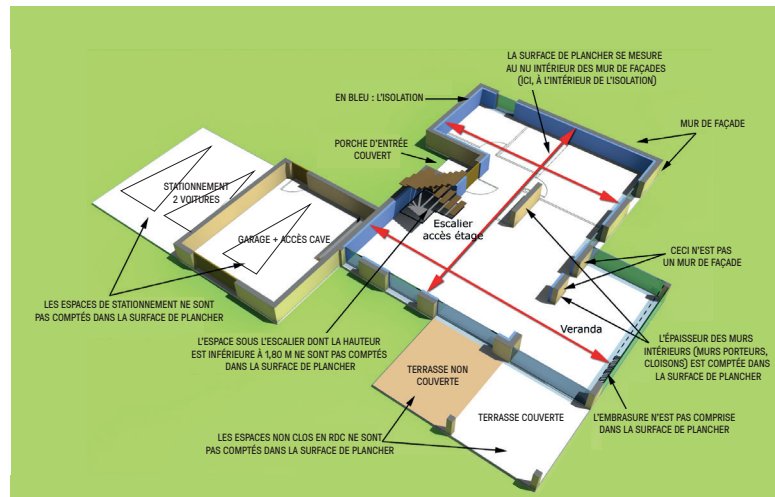


Schéma n°6

ESPACE LIBRE

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions.

ESPACE VÉGÉTALISÉ DE PLEINE TERRE

Espaces végétalisés non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales, pouvant comprendre des noues, bassins végétalisés, etc. Les aires de stationnement en surface et leurs accès ne sont pas comptabilisés au titre des espaces végétalisés de pleine terre. Toutefois, les aires de stationnement en surface et leurs accès perméables et végétalisés peuvent être comptabilisés au titre des espaces végétalisés de pleine terre.

ESPACE BOISÉ CLASSÉ

Les espaces boisés classés, délimités aux documents graphiques, sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme qui interdisent notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

ESPACES VERTS

Les espaces verts correspondent à des espaces à dominante végétale, indépendamment des végétaux qui les recouvrent (des graminées aux arbres). Leur vocation est urbaine (agrément, paysage, biodiversité, rétention des eaux pluviales). La notion d'espaces verts couvre donc les parcs d'agrément, les jardins d'ornement, les terrains cultivés urbains (potagers, vergers, terrains maraîchers, jardins familiaux, pépinières), les espaces boisés urbains et, les terrains de jeu et de sports.

EXHAUSSEMENT

Élévation du niveau du sol naturel par remblai.

EXTENSION

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante (source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires).

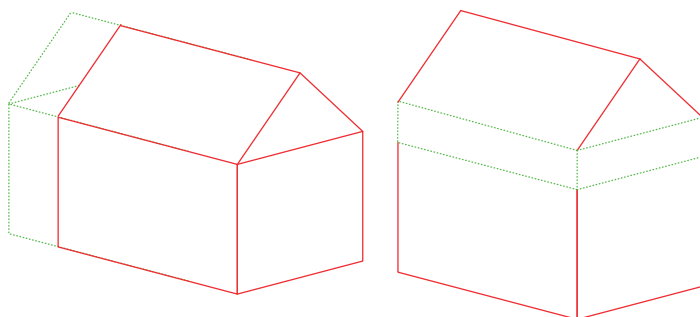


Schéma n°H

F

FAÎTAGE

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

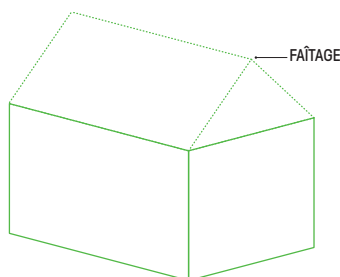


Schéma n°I

FAÇADE

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature (source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires).

FAÇADE AVEC VUE

Il s'agit d'une façade comportant un élément ouvrant (fenêtre, porte-fenêtre, lucarne, châssis de toiture) ou ouvert (balcon, loggia, terrasse, ...), dont la base est située à moins de 1,90 m du plancher concerné.

FAÇADE AVEC BAIE SANS VUE

Il s'agit d'une façade ne créant pas de vue mais comportant un ou plusieurs des éléments suivants :

- ouverture dans une toiture en pente n'offrant pas de vue droite ou située au moins à 1,90 m au-dessus du plancher de la pièce éclairée. Cette hauteur minimale est portée à 2,60 m dans le cas d'une construction à rez-de-chaussée ;
- ouverture à châssis fixe et à vitrage translucide ;
- pavés de verre ;
- balcon dont les vues directes sont totalement occultées par un pare-vue d'une hauteur minimum de 1,90 m et recouvrant la totalité de sa profondeur.

FAÇADE AVEUGLE

Il s'agit d'une façade ne comportant aucune baie.

FAÇADE PRINCIPALE

Seront considérées comme façades principales, les deux façades présentant une longueur supérieure aux autres ainsi que celle comprenant la porte d'entrée principale. Une façade ne présentant pas un nombre suffisant d'ouvertures ne pourra être considérée comme façade principale.

G

GABARIT

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol (source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires)..

H

HAUTEUR

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la



construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur (source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires).

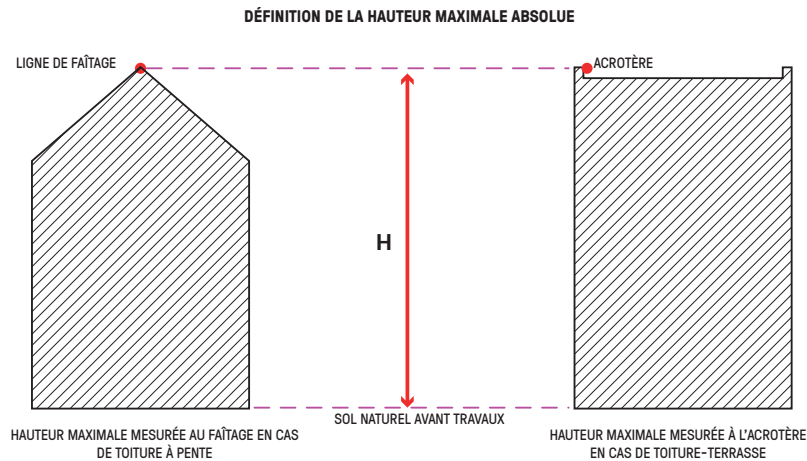


Schéma n°J

I

ÎLOT DE CHALEUR

Un îlot de chaleur concerne un secteur de la ville qui par sa localisation, sa morphologie, sa densité ou encore la nature des architectures présentes et des matériaux utilisés par le bâti et les revêtements de sol extérieurs, induit des températures élevées en période de forte chaleur.

INSTALLATION CLASSÉE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Les installations classées relèvent des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement (anciennement loi du 19 juillet 1976). Elles sont soumises à autorisation, déclaration ou enregistrement selon une nomenclature approuvée par décret. Elles se caractérisent par les dangers et inconvénients qu'elles peuvent présenter, justifiant leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLU.

L

LARGEUR DE TERRAIN

La largeur de terrain se mesure perpendiculairement aux voies, publiques ou privées, et emprises publiques, au droit de l'implantation de la façade sur rue de la construction entre les limites séparatives latérales.

LINÉAIRE DE FAÇADE

On appelle «linéaire de façade», la longueur totale des façades implantées sur rue.

LIMITES SÉPARATIVES

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques (source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires).

DÉFINITION DES LIMITES SÉPARATIVES

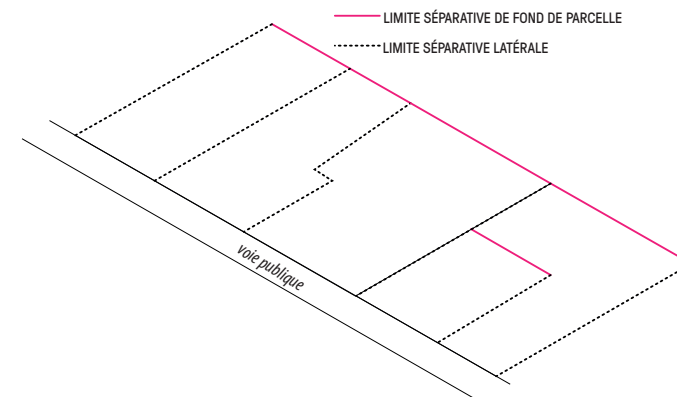


Schéma n°K

LOCAL ACCESSOIRE

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale (source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires).



des Territoires).

LUCARNE

Ouverture aménagée dans un pan de toiture pour donner du jour et de l'air aux locaux sous comble. Sa baie est verticale et elle est abritée par un ouvrage de charpente et de couverture.

M

MODÉNATURE

Traitement ornemental (proportions, forme, galbe) de certains éléments en relief ou en creux d'un édifice, tels que corniches, bandeaux, moulures...

MUR-BAHUT

Mur bas éventuellement surmonté d'une grille et doublé de haie végétale.

N

NIVEAU

Un niveau est le volume compris entre le dessus du plancher bas et le dessous du plancher qui lui est immédiatement supérieur.

O

OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Le PLU peut ainsi imposer ce mode d'équipement et s'opposer de ce fait à l'urbanisation au coup par coup d'une zone au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes. Cette possibilité permet ainsi à la collectivité d'imposer un projet global pour une zone donnée. L'aménagement « d'ensemble » signifie donc que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence, mais ne fait pas référence à une procédure particulière.

ORDONNANCEMENT DE FAIT

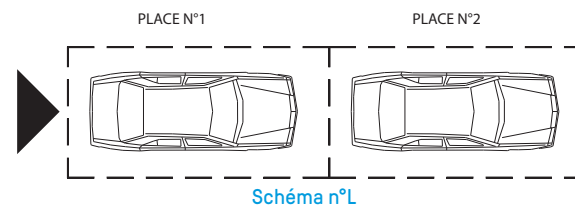
La notion d'ordonnement n'est pas celle d'un alignement strictement défini, mais celle d'une implantation similaire à celle de plusieurs constructions voisines.
Le croquis illustre le cas de figure montrant que cette règle favorise le maintien du paysage bâti

de rue existant, lorsqu'il existe, sans constituer une contrainte rigide ou décalée par rapport au bâti existant.

P

PLACE COMMANDÉE

On entend par « place commandée » une place de stationnement réalisée dans le prolongement horizontal d'une autre place qui la condamne. Ainsi, la place n° 1 commande la place n° 2.



PYLÔNE

Structure verticale métallique, en béton armé ou autres matériaux servant de support à une construction ou un équipement technique de transport d'énergie ou de télécommunication. Le choix d'implantation et l'aspect de pylônes doivent tenir compte de l'impact de l'ouvrage sur le paysage environnant.

R

RÉHABILITATION

La réhabilitation désigne l'action de réaliser des travaux importants dans un bâtiment existant pour le remettre en bon état ou le mettre en conformité. Il s'agit souvent d'une remise aux normes de sécurité et de confort. La réhabilitation n'impacte pas, ou à la marge, le gabarit, les volumes ou la hauteur du bâtiment.

REZ-DE-CHAUSSÉE

Étage d'un bâtiment dont le plancher est le plus proche du niveau du sol extérieur.



RECU L OU RETRAIT

Le recul ou retrait est la distance séparant la construction des emprises publiques, des voies ou des limites séparatives. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement aux limites. Il est constitué par l'espace compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies.

RECU L PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU AUX LIMITES QUI S'Y SUBSTITUENT

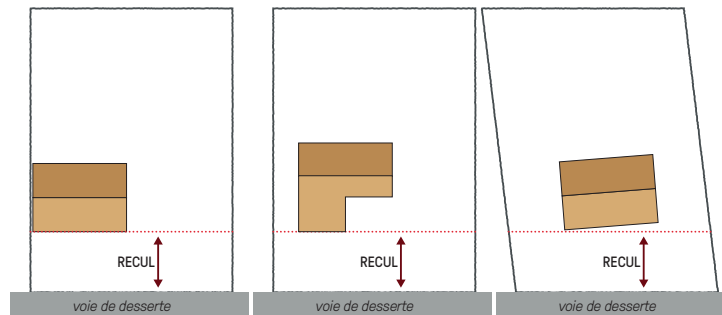


Schéma n°M

RECU L PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

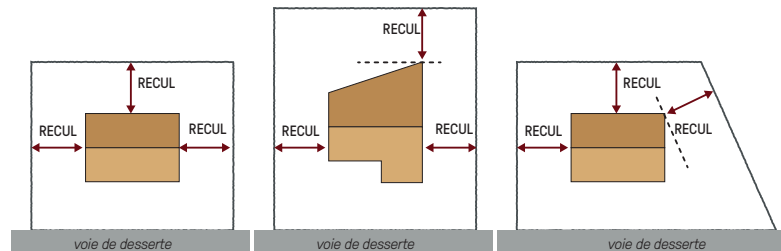


Schéma n°N

S

SAILLIE

Tout élément de gros œuvre, tout ouvrage ou objet quelconque qui dépasse le nu de la façade.

SOL NATUREL

Le sol naturel est le sol tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la

réalisation du projet (remblai ou déblai).

STATIONNEMENT

Le stationnement ou aire de stationnement s'entend comme un emplacement permettant de laisser un véhicule un certain temps. Au sens du présent règlement, les aires de stationnement exigibles s'entendent comme des emplacements situés en dehors de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique.

Les emplacements dédiés à ces aires doivent répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5,00 mètres,
- largeur : 2,50 mètres.

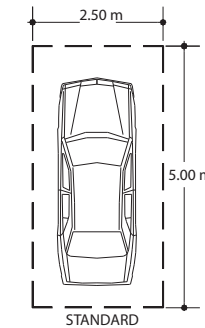


Schéma n°O

En cas de réalisation de plusieurs places de stationnement, collectives ou non, il est demandé que pour chaque emplacement soit pris en compte 25 m² y compris les aires de manœuvre.

SURFACE DE PLANCHER

La définition et le mode de calcul de la surface de plancher d'une construction relèvent des articles du Code de l'urbanisme, circulaires et décrets suivants :

- articles L.111-14 et R.112-2 du Code de l'urbanisme, – circulaire Logements du 3 février 2012,
- article 25 de la loi du 12 juillet 2010,
- ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011,
- décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011.

La surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.



T

TERRAIN

Un terrain est une unité foncière, composée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision, délimité par les voies et autres propriétés qui le cerment.

TERRAIN D'ANGLE

Un terrain d'angle est concerné principalement par des limites séparatives latérales aboutissant à une ou plusieurs voies.

TERRAIN EN PENTE

Un terrain est considéré en pente dès lors que sa pente est supérieure ou égale à 5%.

TOITURE VÉGÉTALISÉE

Toiture plantée avec une épaisseur de terre végétale au moins être égale à 0,1 mètre.

V

VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

*La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.
L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public (source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires).*

VOIE DE DESSERTE

La voie de desserte est celle donnant accès au terrain sur lequel l'opération est projetée. Il s'agit des voies et emprises ouvertes à la circulation générale des véhicules qu'elles soient de statut public ou privé.

ARTICLE DG.18

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AU SENS DU CODE DE L'URBANISME

La liste des destinations de constructions a été réformée par le décret de recodification du 28 décembre 2015 qui a réduit le nombre de neuf à cinq : exploitation agricole et forestière, habitation, commerce et activités de service, équipements d'intérêt collectifs et services publics, autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire (article R.151-27 du code de l'urbanisme). Toutefois ces grandes destinations sont désormais subdivisées en 20 sous-destinations, énumérées à l'article R.151-28 du code de l'urbanisme. Un arrêté du 10 novembre 2016 précise ce que recouvrent ces sous-destinations. Le décret n° 2020-78 du 31 janvier 2020 modifie la liste des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les PLU ou les documents en tenant lieu. Enfin, le décret n°2023-195 et l'arrêté NOR TREL2233598A du 22 mars 2023 ont modifié la liste des destinations et sous-destinations que le PLU peut réglementer.

Destinations R.151-27 du CU	Sous-destinations R151-28 du CU	Précisions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	La sous-destination exploitation agricole recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.
	Exploitation forestière	La sous-destination exploitation forestière recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
Habitation	Logement	La sous-destination logement recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination hébergement. La sous-destination logement recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	Hébergement	La sous-destination hébergement recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.



Destinations R.151-27 du CU	Sous-destinations R151-28 du CU	Précisions
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	La sous-destination artisanat et commerce de détail recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.
	Restauration	La sous-destination restauration recouvre les constructions destinées à la restauration destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle .
	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.
	Activités de services avec accueil d'une clientèle	La sous-destination activité de service avec 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 notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.
	Hôtels	La sous-destination hôtels recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
	Autres hébergements touristiques	La sous-destination autres hébergements touristiques recouvre les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
Cinéma	La sous-destination cinéma recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.	

Destinations R.151-27 du CU	Sous-destinations R151-28 du CU	Précisions
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	La sous-destination locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public. <i>Cette modification de l'arrêté très attendue vient sécuriser la qualification de sous-destination de bureau des bureaux des administrations publiques.</i>
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	La sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées 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.
	Établissement 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.
	Salle 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.
	Lieux de culte	La sous-destination lieux de culte recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
	Autres équipements recevant du public	La sous-destination autres équipements recevant du public recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination Équipement d'intérêt collectif et services publics. Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.



Destinations R.151-27 du CU	Sous-destinations R151-28 du CU	Précisions
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	La sous-destination industrie recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités 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 à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens <u>sans surface de vente</u> , les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données. <i>Semblent être exclus de cette sous-destination les points de retrait d'achat au détail exclusivement dédiés aux clients par miroir avec la définition de la sous-destination artisanat et commerces de détail. Les data-center entrent donc dans la sous-destination entrepôt.</i>
	Bureau	La sous-destination bureau recouvre <u>les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public</u> , destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées. <i>C'est ainsi le miroir de la modification de l'arrêté sur la sous-destination locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.</i>
	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.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	La sous-destination cuisine dédiée à la vente en ligne recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.



TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

ZONE URBAINE TISSU ANCIEN

La zone UA correspond au tissu ancien et traditionnel de la commune : le centre-bourg, Guiperreux, Le Mesnil et Villebouzin.

Cette zone est mixte, occupée par des commerces de proximité et des services, mais sa fonction principale demeure résidentielle. L'objectif est de maintenir l'esprit du tissu urbain traditionnel, tout en assurant une densification maîtrisée et un renforcement de la polarité commerciale.

Des éléments bâtis remarquables sont identifiés dans le document graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme en raison de leur intérêt architectural et patrimonial.

Enfin, la zone est également concernée par une prescription graphique afin de préserver **le linéaire commercial de proximité** au travers des dispositions de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme.

Selon le principe de prévention, l'attention de l'ensemble des usagers du PLU est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de Longpont-sur-Orge.

En sus de la réglementation du présent PLU, la zone UA est soumise aux **prescriptions complémentaires du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de l'Orge et de la Sallemouille** approuvé par arrêté inter-préfectoral le 16 juin 2017.

Conformément à l'article L.562-4 du code de l'environnement, le PPRI vaut Servitude d'Utilité Publique. Aussi et de manière générale, à l'intérieur des périmètres soumis à des risques et aléas figurés au plan des SUP, les occupations du sol doivent, pour être autorisées, satisfaire à la fois aux dispositions courantes des règles de la zone UA du présent règlement et aux prescriptions particulières établies par le zonage et le règlement du PPRI annexés au dossier du PLU au titre des annexes.

Par ailleurs, il convient d'informer les pétitionnaires que la zone UA est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (exposition forte à moyenne).

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

SECTION I**DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS****ARTICLE UA.1****DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS**

Conformément à l'article R.151-30 du code de l'urbanisme, pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire certaines destinations et sous-destinations, usages des sols et activités.

1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

Nota : Les destinations et sous-destinations interdites sont indiquées dans le tableau ci-contre de la manière suivante ■. Les destinations et sous-destinations autorisées sont indiquées ci-contre de la manière suivante ■. Les destinations et sous-destinations admises sous conditions sont indiquées ci-contre de la manière suivante ■ (cf. article UA.2).

- 1.1.1. Dans les zones UA du Plan Local d'Urbanisme **sont interdites les destinations et sous-destinations définies dans le tableau ci-contre.**
- 1.1.2. Conformément à l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, est interdit le changement de destination des locaux commerciaux en rez-de-chaussée existants à la date d'approbation du PLU, le long des « axes commerciaux » inscrits au plan de zonage.
- 1.1.3. Toutes constructions nouvelles, toutes installations, ouvrages, travaux et aménagements nouveaux à moins de 5,00 mètres de part et d'autre de l'axe du réseau de conduite des sources repéré au plan de zonage au titre d'élément remarquable sont interdits, à l'exception des aménagements réglementés par l'article 2.7. En outre, il est recommandé aux pétitionnaires de procéder à une géolocalisation des conduites de sources avant toute intervention afin de garantir la préservation du réseau protégé au titre d'élément remarquable. Les plans masse déposés dans les demandes d'autorisation devront faire figurer l'emplacement exact du réseau de conduite des sources.

DESTINATIONS/sous-destination	AUTORISÉES	ADMISES SOUS CONDITIONS	INTERDITES
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE			
Exploitation agricole			■
Exploitation forestière			■
HABITATION			
Logement	■		
Hébergement	■		
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail		■	
Restauration		■	
Commerce de gros			■
Activités de services avec accueil d'une clientèle		■	
Hôtels		■	
Autres hébergements touristiques		■	
Cinéma		■	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRES OU TERTIAIRES			
Industrie			■
Entrepôt			■
Bureau			■
Centre de congrès et d'exposition			■
Cuisine dédiée à la vente en ligne			■
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	■		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	■		
Établissements d'enseignement, de santé et d'actions sociales	■		
Salle d'art et de spectacles	■		
Équipements sportifs	■		
Lieux de culte	■		
Autres équipements recevant du public	■		



1.2. USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITES

- 1.2.1. Dans les zones UA du Plan Local d'Urbanisme **sont interdits les usages des sols et activités suivants :**
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
 - les affouillements, exhaussements des sols en dehors de ceux autorisés à l'article UA.2 ;
 - les décharges, les dépôts et autres stockages de quelle nature que ce soit, dès lors qu'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage ;
 - les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles autorisées à l'article UA.2 ;
 - l'ouverture de terrains de camping et de caravaning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers ;
 - le stationnement de caravanes quelle que soit la durée.

ARTICLE UA.2

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1. Les extensions de constructions existantes dont l'activité serait incompatible avec la destination de la zone et sous réserve qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles et qu'elles respectent les prescriptions des articles UA.4 à UA.9. L'extension est limitée à 20% de l'emprise au sol du bâtiment principal édifié légalement à la date d'approbation du présent PLU.
- 2.2. Les activités d'artisanat et de commerce de détail sont autorisées à la condition qu'elles soient compatibles avec les caractéristiques du tissu résidentiel et qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières.
- 2.3. Les activités de restauration, les activités de services avec accueil de clientèle, les hôtels et autres hébergements touristiques sont autorisés à condition que ces activités soient compatibles avec le tissu résidentiel dans lequel elles s'inscrivent, qu'elles soient conformes aux règles et normes en vigueur et qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des nuisances particulières.
- 2.4. La création, l'extension, et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous 3 conditions :
- elles doivent être compatibles par leur fonctionnement avec le caractère à dominante résidentielle de la zone,
 - des dispositions doivent être prises afin d'éviter une aggravation des nuisances

ou risques pour le voisinage (livraison, bruit, incendie, explosion,...) et aggravation des conditions de circulation,

- les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes.
- 2.5. Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition que leurs réalisations soient liées :
- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
 - à des aménagements paysagers ;
 - à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;
 - à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
 - à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
 - ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site.
- 2.6. Les antennes relais, sous réserve de ne pas être implantées dans le périmètre de co-visibilité d'un Monument Historique, dans l'AVAP ou dans un site classé.
- 2.7. Au sein de la bande de tampon de 5,00 mètres de part et d'autre de l'axe du réseau de conduite des sources repéré au plan de zonage au titre d'élément remarquable, seuls sont autorisés les aménagements légers en surface pour mettre en valeur l'élément patrimonial, les aménagements en surface de sécurisation de la voirie existante, ainsi que les aménagements en surface dédiés aux mobilités douces (piétons et cycles) et aux voiries existantes. Ces aménagements doivent impérativement être conçus de manière à éviter tout désordre sur le réseau de conduite des sources protégé au titre d'élément remarquable, et sur l'écoulement de l'eau.
- 2.8. Les travaux de maintenance et/ou de modification des ouvrages RTE pour des exigences techniques ou fonctionnelles ne sont pas réglementés.

ARTICLE UA.3

CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE DE L'HABITAT

3.1. MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT

- 3.1.1. Il est demandé au pétitionnaire de prévoir la réalisation de :
- 2 logements sociaux minimum, dans le cas d'une construction, d'un programme ou d'une opération comprenant entre 4 et 8 logements ;
 - 3 logements sociaux minimum, dans le cas d'une construction, d'un programme

- ou d'une opération comprenant entre 9 et 11 logements ;
- 30% minimum de logements sociaux, dans le cas d'une construction, d'un programme ou d'une opération comprenant 12 logements et plus ou plus de 800 m² de surface de plancher, conformément aux dispositions de l'article L.111-24 du code de l'urbanisme.

Le nombre de logements sociaux exigibles est arrondi à l'entier supérieur.

- 3.1.2. Les préconisations de l'article 3.1.1. ne s'appliquent pas dans les cas de réhabilitation de construction existante sauf création de logement(s) supplémentaire(s).

3.2. MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE

- 3.2.1. En application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, en bordure des rues portées sur le document graphique en tant qu'axe commercial et artisanal à protéger, **les dispositions suivantes s'imposent pour les locaux en rez-de-chaussée** :
- la transformation des surfaces de commerce ou d'artisanat sur rez-de-chaussée en une autre destination est interdite ;
 - les locaux créés dans le cadre d'une restructuration ou d'une construction nouvelle doivent être destinés au commerce ou à l'artisanat.
- 3.2.2. Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas :
- à la création ou l'extension d'une construction à usage d'hébergement hôtelier ou touristique ;
 - aux constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif ;
 - aux locaux nécessaires à l'accès et à la desserte de l'immeuble. Toutefois, si le terrain est desservi par une autre rue que celle identifiée, l'accès des véhicules doit se faire par cette autre rue.

SECTION II CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

ARTICLE UA.4 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1. EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE (schéma n°D et n°G)

- 4.1. Non réglementé.

4.2. HAUTEUR MAXIMALE AUTORISÉE (schéma n°B et n°J)

4.2.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 4.2.1.1. Les éléments suivants **ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale** autorisée :
- les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ou à la lutte contre les îlots de chaleur urbains,
 - les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques. Il est par ailleurs demandé que ces dispositifs soient dissimulés depuis l'espace public.
- 4.2.1.2. **Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif à l'exception des antennes-relais qui sont limitées à 12,00 mètres de hauteur maximum.**
- 4.2.1.3. Les constructions et installations nouvelles situées dans les périmètres AVAP doivent respecter les prescriptions fixées dans le règlement de l'AVAP annexé au présent PLU.

4.2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

- 4.2.2.1. La hauteur maximale de toute construction, à l'exception des annexes, **ne peut excéder 10,00 mètres pour les toitures à pente.**
- 4.2.2.2. La hauteur maximale de toute construction, à l'exception des annexes, **ne peut excéder 7,00 mètres pour les toitures terrasse.**
- 4.2.2.3. La hauteur maximale des constructions annexes est **limitée à 4,00 mètres.**

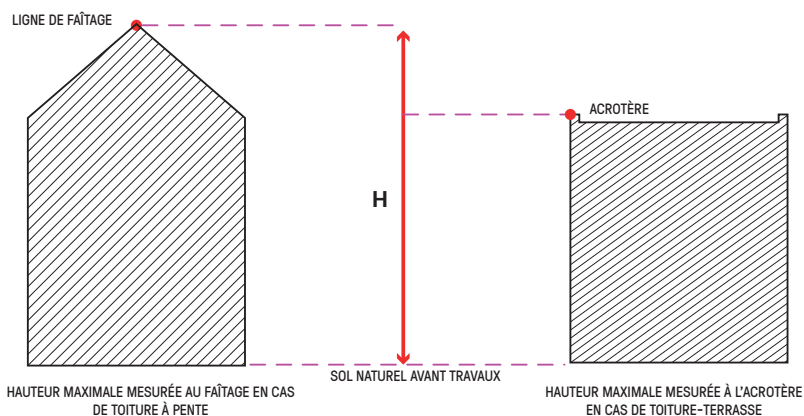


schéma n°1

4.2.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.2.3.1. Dans le cas de terrains en pente, les façades des constructions projetées sont divisées en section de 12,00 mètres maximum. La côte de hauteur de chaque section est calculée au point médian de chacune des sections (cf. schéma n°2).

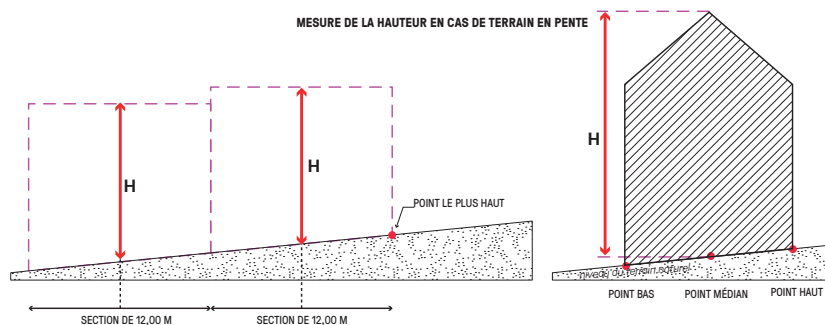


schéma n°2

4.2.3.2. En outre, le dépassement des hauteurs réglementées peut être autorisé dans les cas suivants :

- en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre, d'une rénovation, d'un changement de destination ou d'une réhabilitation jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'approbation du présent

document ;

- ou en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent document et ayant une hauteur supérieure à celle autorisée ;
- ou en cas de travaux d'isolation (thermique ou acoustique) sur les bâtiments ayant déjà atteint la hauteur maximale à la date d'approbation du présent document sans toutefois dépasser 30 cm la hauteur maximale autorisée par le règlement du PLU conformément à l'article R.152-7 du code de l'urbanisme.

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (schéma n°M)

4.3.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

4.3.1.1. Les constructions ou installations nouvelles, à l'exception des annexes, **doivent être édifiées :**

- à l'alignement des voies nouvelles ou existantes, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue (cf. schéma n°3) ;
- ou en retrait des voies, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue. En ce cas, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un recul ou marge d'isolement (L) tel que la distance horizontale du point le plus haut de la construction ou installation à édifier au point le plus proche de la limite des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ou installation ($L \geq H/2$) avec une distance de recul ou marge d'isolement qui ne peut être inférieure à 5,00 mètres (cf. schéma n°3 et n°4).

4.3.1.2. En cas d'implantation en retrait des constructions ou installations nouvelles dans les conditions définies à l'article 4.3.1.2, il est demandé que l'alignement soit restitué par le biais d'un mur de clôture dans les conditions fixées à l'article 5.6. (cf. schéma n°3). Par ailleurs, les surfaces libres situées dans la marge de recul doivent être majoritairement végétalisées hors accès des véhicules et piétons.

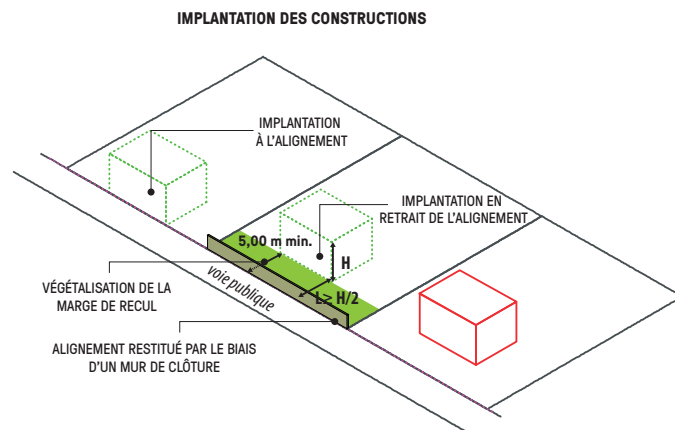


schéma n°3

4.3.1.3. Les constructions et installations nouvelles situées dans les périmètres AVAP doivent respecter les prescriptions fixées dans le règlement de l'AVAP annexé au présent PLU.

4.3.1.4. **Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.**

DÉFINITION DU REcul PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

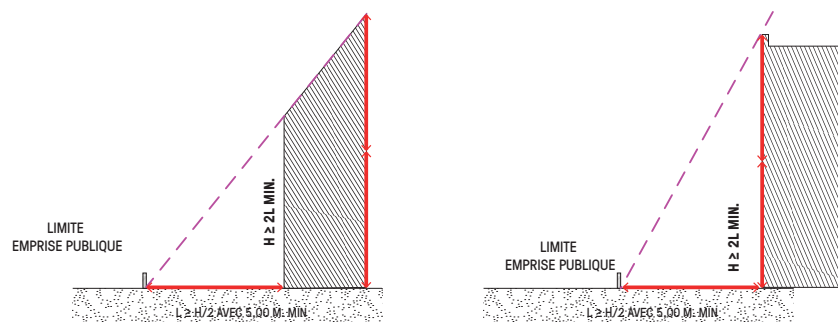


schéma n°4

4.3.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

En cas d'impossibilités techniques, architecturales ou d'intégration dans le site

dûment justifiées, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale 4.3.1 peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants (cf. schémas n°5 et n°6) :

4.3.2.1. **Pour le respect d'une harmonie d'ensemble**, lorsque l'ordonnement des constructions voisines diffère de la règle générale.

ALIGNEMENT DIFFÉRENT AUTORISÉ AFIN DE RESPECTER L'ORDONNANCEMENT DE LA SÉQUENCE DE LA VOIE

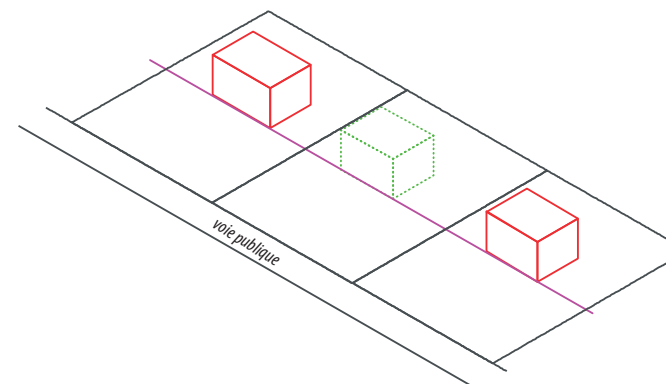


schéma n°5

4.3.2.2. Lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction (aménagement, surélévation ou agrandissement d'une construction existante) se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu.



CAS D'UNE EXTENSION D'UNE CONSTRUCTION QUI SE FAIT EN CONTINUITÉ D'UN CORPS DE BÂTIMENT PRINCIPAL IMPLANTÉ DIFFÉREMMENT DE LA RÈGLE

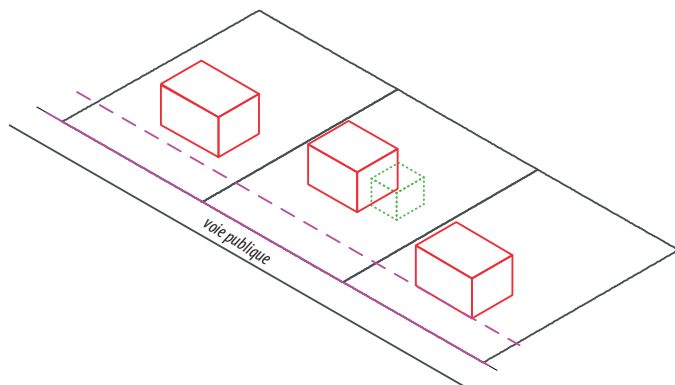


schéma n°6

4.3.2.3. Dans le cas d'une implantation à l'alignement, pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes situées sur les parcelles voisines, un raccordement peut être imposé sur 1/3 au plus du linéaire sur rue dans le cas d'un adossement unique (cf. Schéma 7), et sur la totalité du linéaire dans le cas d'un double adossement ; dans ce cas, la façade située en retrait doit être implantée parallèlement à la voie.

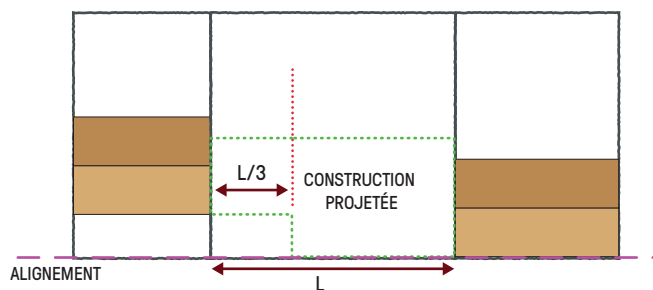


schéma n°7

4.3.2.4. Dans le cas d'une implantation à l'alignement, pour des raisons d'harmonie architecturale et urbaine et lorsque le terrain d'assiette présente un linéaire de façade d'au moins 25,00 mètres, peuvent être admis, sur 30% maximum du linéaire de façade sur voie, :

- soit des interruptions de volume bâti (trouées, transparences, ...)

- soit des retraits de façade sur une profondeur maximale de 6,00 mètres, et à condition de ne pas créer de pignons aveugle ou de ne pas dégager celui ou ceux qui existeraient sur les parcelles voisines. Les parties de façade situées en retrait doivent être implantées parallèlement à la voie.

- 4.3.2.5. Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers ...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables.
- 4.3.2.6. Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti classé, inscrit ou identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.
- 4.3.2.7. En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle de deux voies ou plus, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, ...). Les constructions nouvelles à l'angle de deux voies doivent supporter un alignement nouveau, constitué par un pan coupé régulier de 5,00 mètres minimum de longueur, perpendiculaire à la bissectrice de l'angle des deux voies existantes ou projetées (cf. Schéma 8).

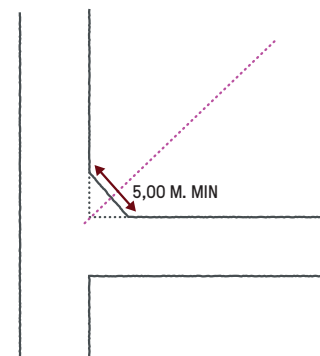


schéma n°8

- 4.3.2.8. Pour assurer la continuité de la végétation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants.
- 4.3.2.9. Si la continuité urbaine est maintenue par la réalisation d'un mur de clôture tel que défini à l'article 5.6 et dans ce cas précis, les constructions doivent être implantées avec un recul de 3,00 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou des limites qui s'y substitue.
- 4.3.2.10. Pour l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et

aménagement nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif.

- 4.3.2.11. Dans le cas de la mise en œuvre de dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances acoustiques et/ou énergétiques des constructions existantes (isolation par l'extérieur ou à l'utilisation des énergies renouvelables), une dérogation est prévue à condition que ceux-ci n'excèdent pas 30 cm par rapport au nu de la façade du bâtiment existant. Si le bâtiment est à l'alignement du domaine public, le pétitionnaire doit obtenir de la collectivité une autorisation d'occupation du domaine public permettant de s'assurer que le projet ne compromet pas la sécurité et la circulabilité de la rue ou de l'espace public concernés.

4.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES (schéma n°K et n°N)

4.4.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 4.4.1.1. Pour les terrains dont la largeur est inférieure ou égale à 13,00 mètres, les constructions et installations nouvelles peuvent être implantées d'une limite séparatives latérales à l'autre. En ce cas, les constructions ne doivent pas avoir de vue directe sur les limites séparatives latérales.
- 4.4.1.2. Pour les terrains dont la largeur est supérieure à 13,00 mètres, les constructions et installations nouvelles peuvent être implantées sur au moins l'une des deux limites séparatives latérales.
- En cas de retrait, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un recul ou marge d'isolement (L) tel que la distance horizontale de tout point de la construction ou installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit (cf. Schémas 9 et 10):
- égale à la hauteur de la construction ou installation ($L = H$) avec un minimum de 4,00 mètres lorsque la façade comporte des baies ;
 - au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade ($L \geq H/2$) avec un minimum de 2,50 mètres en cas de façade aveugle.
- 4.4.1.3. Aucune construction, à l'exception des abris de jardin, ne peut être édifiée à moins de 6,00 mètres des limites de fond de parcelle (cf. Schéma 11).

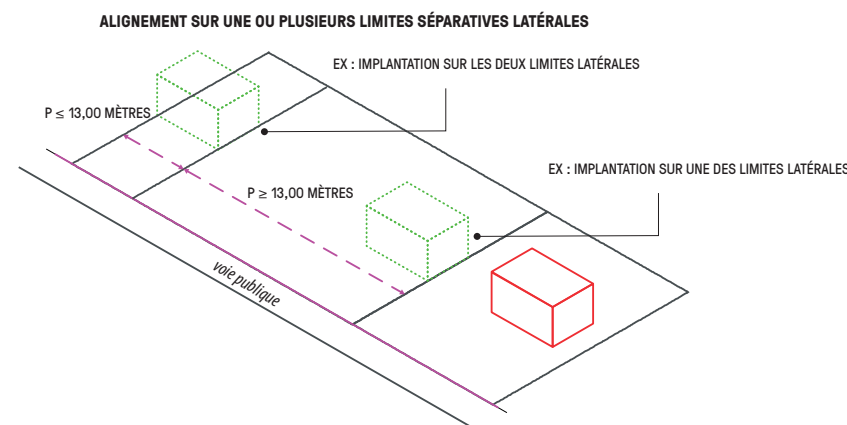


schéma n°9

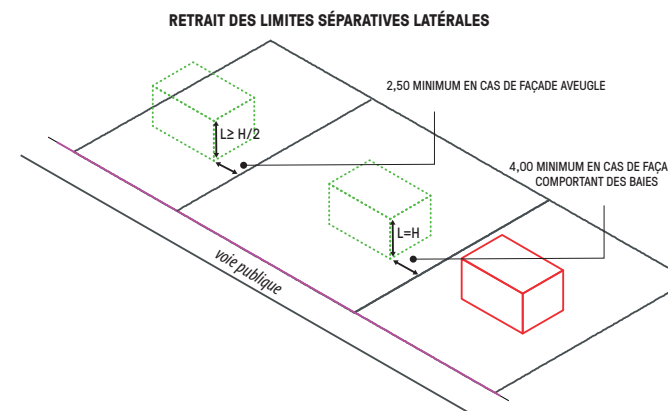


schéma n°10

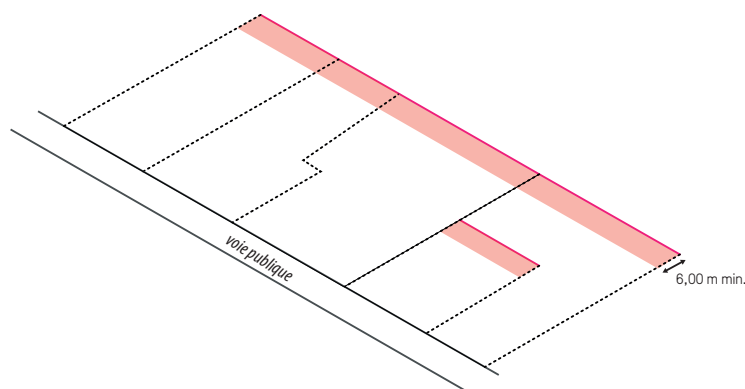


schéma n°11

- 4.4.1.4. L'implantation des piscines non couvertes doit respecter un retrait minimum de 2,50 mètres à partir des limites séparatives, calculé par rapport aux margelles de la paroi du bassin.
- 4.4.1.5. Les constructions et installations nouvelles situées dans les périmètres AVAP doivent respecter les prescriptions fixées dans le règlement de l'AVAP annexé au présent PLU.

4.4.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- 4.4.2.1. Nonobstant les règles de l'article 4.4.1. **et pour des raisons d'ordonnement architectural et d'harmonie**, lorsque la construction intègre une séquence déjà bâtie, il sera tenu compte de l'implantation des constructions sur les parcelles contiguës. Les autorités compétentes peuvent alors imposer l'implantation de la construction projetée à l'alignement des constructions voisines existantes au moment de l'approbation du PLU.

Lorsqu'il existe déjà, sur une parcelle voisine, une construction implantée sur une limite séparative, la construction ou installation nouvelle doit, dans la mesure du possible et conformément aux dispositions de l'article 4.4.1., s'implanter sur cette limite et s'appuyer, au moins en partie, sur le pignon existant.

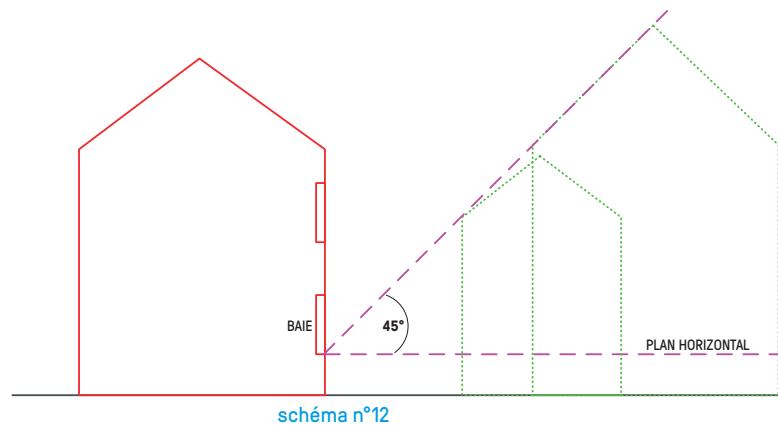
- 4.4.2.2. Les bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension dans le prolongement des murs existants.
- 4.4.2.3. Lorsque la ou les limites séparatives d'un terrain coïncident avec celles d'une cour

commune existante, les constructions et installations nouvelles doivent s'implanter par rapport à cette ou à ces limites conformément à l'article UA.4.3.

- 4.4.2.4. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif.
- 4.4.2.5. Dans le cas de la mise en œuvre de dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances acoustiques et/ou énergétiques des constructions existantes (isolation par l'extérieur ou à l'utilisation des énergies renouvelables), une dérogation est prévue dans les conditions suivantes :
- en cas d'implantation sur les limites séparatives, l'isolation thermique par l'extérieur est autorisée dans une limite de 30 cm par rapport au nu de la façade. L'ouvrage d'isolation par l'extérieur ne peut être réalisé qu'à deux mètres au moins au-dessus du pied du mur, du pied de l'héberge ou du sol, sauf accord des propriétaires des deux fonds sur une hauteur inférieure.
 - en cas d'implantation en retrait, ces dispositifs sont autorisés à condition de ne pas excéder 30 cm par rapport au nu de la façade du bâtiment existant.

4.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MÊME PROPRIÉTÉ (schéma n°F)

- 4.5.1. Dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur une même unité foncière ou dans le cas de l'application d'une servitude de cour commune, **la distance minimale, comptée horizontalement, séparant les constructions non contiguës* sur une même unité foncière doit être égale :**
- à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8,00 mètres, si l'une ou l'autre des façades comporte des baies ;
 - à 4,00 mètres minimum lorsque les façades ne comportent pas de baies.
- 4.5.2. En outre, les baies principales, ne doivent être masquées par aucune partie de construction qui, à l'appui de ces baies, **serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal passant par cet appui**, la vue droite au sens du code civil étant seule à considérer (schéma n°12).



- 4.5.3. Les dispositions de l'article 4.5.1 ne s'appliquent pas dans le cadre des annexes, dans la limite d'une par unité foncière.
- 4.5.4. Les dispositions de l'article 4.5.1 ne s'appliquent pas pour l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif.
- 4.5.5. Les constructions et installations nouvelles situées dans les périmètres AVAP doivent respecter les prescriptions fixées dans le règlement de l'AVAP annexé au présent PLU.

ARTICLE UA.5 QUALITÉS URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

5.1. OBJECTIFS QUALITATIFS GÉNÉRAUX

- 5.1.1. Conformément à l'article R.111-26 du code de l'urbanisme, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. **Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.**
- 5.1.2. Conformément à 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.

- 5.1.3. Les constructions et/ou installations de toute nature doivent être conçues de façon à :
- s'insérer dans leurs abords ;
 - et participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine, dans le respect de la trame initiale ;
 - et permettre la conservation et la mise en valeur des éléments ayant une valeur patrimoniale.
- 5.1.4. Les règles et objectifs qualitatifs édictés concernent les bâtiments d'habitation neufs ou anciens ainsi que leurs annexes qui doivent être traités en harmonie avec la construction principale. Par ailleurs, les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale initiale. Toute nouvelle construction ou amélioration doit conserver le style et le rythme architectural des bâtiments anciens existants sur le secteur.
- 5.1.5. Les différents murs d'un bâtiment, y compris des annexes, visibles ou non depuis la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.
- 5.1.6. D'une manière générale, tout pastiche régional et autres imitations sont proscrits.
- 5.1.7. Pour les constructions et installations nouvelles, un traitement contemporain est admis à la condition d'utiliser des matériaux nobles et de conserver des volumétries identiques au bâti traditionnel et s'intégrant parfaitement au site.
- 5.1.8. Les constructions et installations nouvelles situées dans les périmètres AVAP doivent respecter les prescriptions fixées dans le règlement de l'AVAP annexé au présent PLU.

5.2. VOLUMES

- 5.2.1. Les constructions et installations nouvelles doivent s'intégrer à la volumétrie générale du quartier dans lequel elles s'insèrent en respectant les principes généraux concernant la toiture, l'aspect, les murs extérieurs et les ouvertures. Ainsi, il est demandé aux pétitionnaires de prêter une attention aux implantations et aux types traditionnels de la commune, constitutifs de sa forme urbaine et de son identité.
- 5.2.2. Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelques natures qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments existants et le



site de façon harmonieuse.

- 5.2.3. Toute construction et installation nouvelle doit respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble.
- 5.2.4. Les saillies et encorbellements sur le domaine public ou privé ouvert à la circulation publique sont interdits.

5.3. MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

- 5.3.1. Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions.
- 5.3.2. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures. La jonction des façades avec les bâtiments contigus doit être effectuée avec soin, dans le respect de la trame architecturale du bâtiment existant.
- 5.3.3. La couleur des façades ne doit pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence. Les couleurs doivent être choisies dans les tonalités de matériaux naturels et en fonction de l'environnement architectural existant. Tous les tons se référant aux couleurs de matériaux naturels sont recommandés, de préférence les tons clairs. Aussi, les couleurs vives ou criardes, y compris sur les menuiseries extérieures, ne sont pas autorisées.
- 5.3.4. Les murs des façades sur voie doivent être traités en s'inspirant des matériaux et des teintes traditionnelles : plâtre, chaux et sable teinté. Les murs séparatifs et les murs aveugles, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs des façades principales, doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui-ci des dites façades.

5.4. TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

- 5.4.1. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- 5.4.2. En cas d'extension ou de réhabilitation de partie de toiture, les nouvelles toitures doivent se raccorder harmonieusement à l'existant et conserver l'esprit général des

constructions existantes.

- 5.4.3. En cas de toitures à pente **dont les versants doivent être compris entre 35 et 45°**, celles-ci doivent être composées de couleurs et de matériaux non réfléchissants. La ligne de faîtage doit être parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou aux limites séparatives latérales.

Les toitures à pente doivent être recouvertes de matériaux d'aspect tuiles plates ou ardoises ou de tout autre types de matériaux similaires d'aspect et de pose. Les toitures à la Mansart ou toiture à croupes mansardées sont également autorisées en privilégiant des matériaux de type zinc, ardoise naturelle ou tuile plate ou de tout autre type de matériaux similaires d'aspect et de pose.

- 5.4.4. L'emploi de matériaux d'aspect ondulé tels que tôles plastiques, plaques en fibrociment est interdit.
- 5.4.5. L'éclairage éventuel des combles, par de nouvelles ouvertures en façade sur rue, peut être assuré par des ouvertures en lucarnes ou des ouvertures intégrées dans le plan des versants de toiture tels que châssis de toit. Les ouvertures de toit contenues dans le plan des versants de toiture doivent être composées avec le percement des façades.
- 5.4.6. La pose de châssis de toit et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration du plan de toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations (proportions, dimensions limitées).
- 5.4.7. La toiture des constructions et installations nouvelles doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, éléments techniques
- 5.4.8. Les toits terrasses sont autorisés dans la mesure où ils sont fonctionnalisés en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :
 - exploitations d'énergies renouvelables ;
 - ou agriculture urbaine ;
 - ou végétalisation dans un objectif écologique ;
 - ou récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

5.5. OUVERTURES DE FAÇADES

- 5.5.1. Les ouvertures doivent être alignées entre elles sur un axe horizontal au niveau du linteau et s'intégrer, en cas d'étage, dans un ordonnancement vertical entre les différents niveaux de la construction.

- 5.5.2. La pose de coffrets de volets roulants à l'extérieur de la menuiserie doit être intégrée à la maçonnerie. En cas d'impossibilité, la pose de coffrets roulants à l'extérieur est autorisée à condition qu'ils soient masqués par des dispositifs tels que les lambrequins.
- 5.5.3. Les menuiseries extérieures doivent privilégier les volets pleins ou persiennés d'aspect bois ou aluminium, peint.
- 5.5.4. Les dispositifs d'évacuation des fumées des dispositifs de chauffage (type ventouses) sont interdits en limite des voies et emprises publiques.

5.6. CLÔTURES

5.6.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

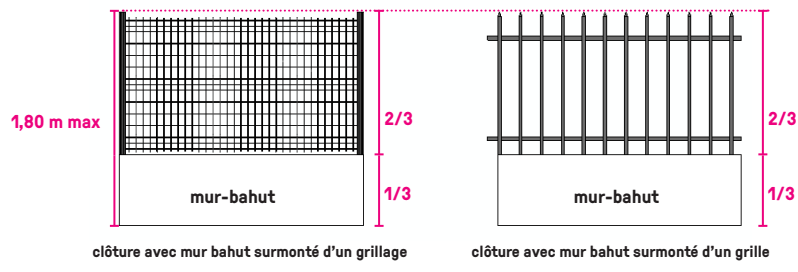
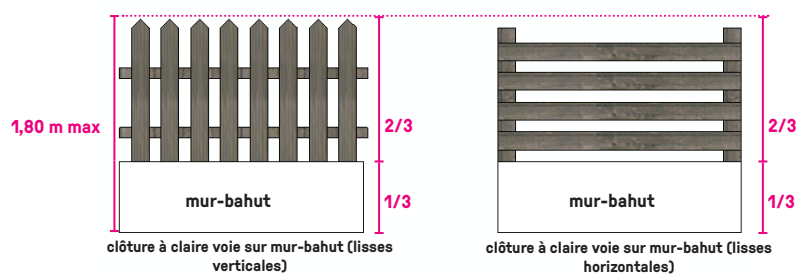
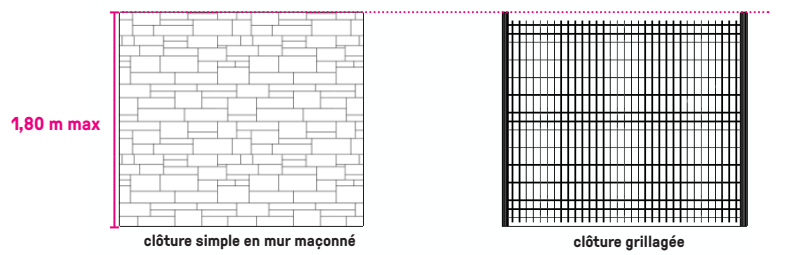
- 5.6.1.1. En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 23 octobre 2007, les clôtures sur voies publiques sont soumises à Déclaration Préalable.
- 5.6.1.2. Les clôtures et l'aspect extérieur des façades doivent éviter toute rupture avec les matériaux environnants. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (type briques creuses, parpaings, aggro, etc.) est interdit. Sont interdits les clôtures présentant les aspects suivants : type plaques de béton préfabriquées pleines ou perforées, les éléments rapportés tels que les clôtures type bâche tendue, brandes, canisses, plaques ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques (**comme les clôtures de chantier par exemple**), haies végétales artificielles.
- Les clôtures avec claustras bois ne sont autorisées que si elles reposent sur un mur-bahut.
- 5.6.1.3. Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres et autres dispositifs liés à la desserte des réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré dès la conception de la clôture de façon harmonieuse par rapport aux constructions.
- 5.6.1.4. Une hauteur différente peut être autorisée ou imposée pour des motifs de sécurité (angle de deux voies ou plus) et/ou pour s'intégrer aux hauteurs des clôtures voisines existantes et ce, dans un objectif de préservation de l'harmonie de séquence.
- 5.6.1.5. Il est imposé la mise en œuvre de clôture ayant une certaine perméabilité quant à la libre circulation de la petite faune afin d'améliorer la biodiversité de manière à faciliter les continuités écologiques. Des ouvertures devront être aménagées à la base des clôtures. Dans le cadre de la préservation de la biodiversité, afin de

permettre le passage de la petite faune et de favoriser le développement de la faune et la flore, il est préconisé de constituer les clôtures de haies champêtres composées d'essences locales et diversifiées (au moins quatre essences différentes) et de laisser une ouverture à la base de la clôture.

- 5.6.1.6. Les clôtures, les haies, les plantations ne doivent pas faire obstacles à l'écoulement des eaux et ne pas restreindre, le cas échéant, le champ d'inondation des crues.
- 5.6.1.7. Les murs de clôture anciens en pierre, identifiés au plan de zonage conformément à l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent être préservés dans la mesure du possible, voire réhabilités dans l'esprit initial de réalisation. En ce cas, une réhabilitation avec des matériaux compatibles doit être opérée.

5.6.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES EN LIMITES DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

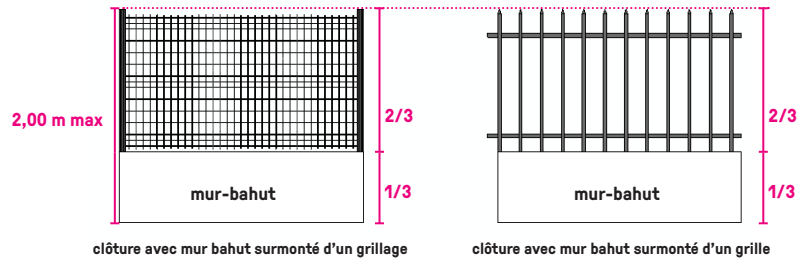
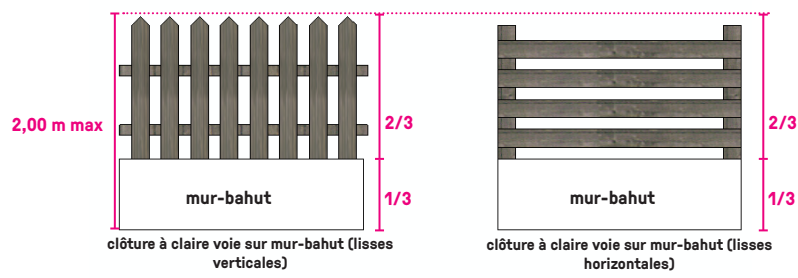
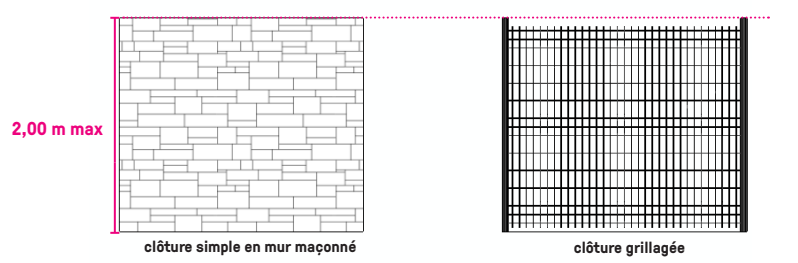
- 5.6.2.1. Les clôtures et portails doivent présenter des formes simples et **avoir une hauteur* limitée à 1,80 mètres maximum**.
- 5.6.2.2. Les portes, portails d'accès et portillons lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures, doivent s'harmoniser avec celles-ci, notamment en termes de hauteur. Ceux-ci doivent être d'aspect bois, pleins sur toute la hauteur, soit en serrurerie avec grille en partie haute. Les portes de garage doivent être à parement d'aspect bois, sans fenestrons pour l'éclairage.
- 5.6.2.3. Les clôtures doivent être réalisées selon l'une des typologies suivantes :
- clôtures en mur plein en maçonnerie traditionnelle (pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou en maçonnerie enduite des deux côtés),
 - ou composées de 1/3 de muret et de 2/3 de clôture ajourée et/ou végétale.



5.6.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES EN LIMITES SÉPARATIVES

- 5.6.3.1. Les clôtures entre voisins **ne peuvent excéder 2,00 mètres de hauteur en tout point** mesurés à partir du terrain naturel.
- 5.6.3.2. Les clôtures peuvent être réalisées :
 - en mur plein de même nature que les clôtures de rue, soit un grillage en mailles fines et/ou rigides, d'une grille verticale d'aspect métallique ou de panneaux d'aspect bois, aluminium ou composite. Elles peuvent être ou non doublées de haies vives ;

- ou être composées de 1/3 de muret et de 2/3 de clôture ajourée et/ou végétale.



5.7. LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

- 5.7.1. D'une façon générale, l'installation des locaux et équipements techniques est encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel. Lorsque ces éléments s'implantent en toiture à pente, ils doivent observer un retrait dans le linéaire de la pente de toiture de 3,00 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade.

- 5.7.2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche (sans fantaisie) prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante ou les plantations à créer.
- 5.7.3. Les éléments techniques tels que les climatiseurs, les antennes paraboliques, les coffrets techniques, etc. doivent être intégrés dans les bâtiments ou masqués de façon à ne pas porter atteinte visuellement et phoniquement :
- soit en étant placés sur la façade non visible depuis le domaine public ;
 - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.
- 5.7.4. Tous les systèmes de production ou d'utilisation d'énergie renouvelable visibles extérieurement doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques.

5.8. VÉRANDAS

- 5.8.1. Les vérandas et autres volumes doivent être implantées sur la façade arrière en observant une marge de reculement par rapport aux limites séparatives. En cas d'implantation de la construction principale sur une limite séparative latérale, la véranda pourra aussi être implantée en limite. Concernant la toiture, des tolérances et adaptations de pentes sont admises sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain pour les vérandas sous réserve qu'elles s'intègrent harmonieusement à la construction.

5.9. ANNEXES

- 5.9.1. Il est exigé deux annexes par unité foncière maximum.
- 5.9.2. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings de béton, ...) est interdit. Dans le cas d'adjonctions ou de constructions annexes, les matériaux doivent être de même type que l'existant afin de respecter l'unité d'ensemble.

5.10. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLU

5.10.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX RELATIFS AUX TRAVAUX DE RESTAURATION ET D'ENTRETIEN

- 5.10.1.1. Les motifs décoratifs sculptés ou moulurés doivent être conservés. La restauration

des façades et des pignons latéraux ou postérieurs doit être réalisée dans les mêmes conditions que celles des façades et pignons sur rue.

- 5.10.1.2. L'entretien des constructions doit être réalisé de manière, soit à maintenir en bon état de conservation les dispositions et matériaux d'origine, soit à modifier ceux-ci en vue d'une meilleure cohérence du tissu urbain et architectural.

5.10.2. TRAITEMENT DES TOITURES

- 5.10.2.1. Lors des réfection de couvertures, les matériaux de toiture et les lucarnes anciennes existants doivent être conservés ou restaurés dans leurs dispositions d'origine. Les créations d'ouverture en toiture doivent être réalisées de préférence sous forme de lucarnes et en adéquation avec la composition des percements en façade qu'elles surmontent. Les lucarnes groupées ou à jouées obliques sont néanmoins interdites.

5.10.3. TRAITEMENT DES FAÇADES

- 5.10.3.1. À l'occasion des travaux de restauration du parement, les différences de texture, les menuiseries et/ou fermetures, reliefs, bandeaux, décors de panneaux, etc. doivent être maintenus sauf si ces derniers sont en mauvais état et qu'il n'apparaît pas techniquement ou financièrement possible de les restaurer. Doivent être employés des matériaux, des techniques et des couleurs adaptés à la nature du bâti et des matériaux de construction adaptées au caractère architectural et en rapport avec l'environnement.
- 5.10.3.2. À l'occasion des travaux de ravalement de façade, ceux-ci doivent permettre de conserver et de mettre en valeur les techniques d'appareillage d'origine, les éléments de décor structurels et ornementaux (chaînages, corniches, encadrements, bandeaux, soubassements, recouvrements, chambranles et autres éléments de modénature).
- 5.10.3.3. Les travaux entrepris doivent permettre la mise en œuvre d'enduits adaptés à la construction d'origine (peinture ou enduit à la chaux, enduits lisses ou à faible relief, ...).

5.10.4. TRAITEMENT DES OUVERTURES

- 5.10.4.1. Les proportions des baies, portes ou fenêtres, doivent être conservées sauf impératifs fonctionnels liés aux normes constructives ou encore impératifs liés à la sécurité.
- 5.10.4.2. Les nouveaux percements de baies, s'ils sont indispensables, doivent respecter



l'esprit de composition libre ou ordonnancée, de la façade et les proportions plus hautes que larges des baies existantes.

- 5.10.4.3. La forme et le dessin des menuiseries ne doivent pas nuire à l'harmonie du bâtiment et doivent être en cohérence avec son époque de construction. Les portes et fenêtres doivent être peintes. La restauration des éléments de menuiserie doit se faire à l'identique en termes d'aspect.

5.11. OBJECTIFS QUALITATIFS ET RÈGLES CONCERNANT LES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI À PROTÉGER

- 5.11.1. Les travaux ayant pour effet de modifier un élément d'intérêt bâti repéré au document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable. Ces travaux sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux ou qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine.
- 5.11.2. Toute démolition est interdite. Seule la démolition des parties ne participant pas à l'intérêt de sa conservation est autorisée.
- 5.11.3. Par ailleurs, les extensions sont possibles si elles ne dissimulent pas des éléments essentiels d'architecture et si elles ne mettent pas en péril la lecture de la logique de la composition de l'ensemble du bâtiment. Toute évolution doit se réaliser dans le respect de la construction traditionnelle (proportions, couleurs, matériaux, protection des décors et modénatures), sans exclure un traitement contemporain, notamment dans le cadre d'extensions, tout en soignant les jonctions entre parties anciennes et modernes.
- 5.11.4. Dans tous les cas, il s'agit de respecter ou de restaurer :
- l'orientation et l'organisation et la volumétrie d'ensemble des bâtiments ;
 - la composition des façades et les ouvertures (symétrie des ouvrants, respect de l'ordonnement pour les travées et niveaux, etc.) ;
 - les éléments de détails architecturaux et les matériaux nobles et traditionnels des constructions en façade et en couverture (moultures, encorbellement, linteaux, chaînage d'angle, etc.).

5.12. FAÇADES COMMERCIALES

- 5.12.1. Les devantures commerciales doivent être composées en harmonie avec les rythmes et proportions de la façade dans laquelle elles s'intègrent. Les créations ou modifications de façades commerciales doivent se faire en respectant la structure du bâtiment. A chaque bâtiment, doit correspondre un aménagement spécialement

étudié en fonction de la composition de sa façade, même s'il s'agit d'un commerce étendu à plusieurs immeubles mitoyens. Dans ce cas d'insertion sur plusieurs façades contiguës, une composition en séquences doit être opérée. Les couleurs et matériaux employés doivent s'harmoniser avec les matériaux et couleurs de façade de l'immeuble ainsi que de son environnement.

5.13. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

5.13.1. PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

- 5.13.1.1. Toute construction doit être conforme à la législation thermique vigoureuse.
- 5.13.1.2. Les projets doivent participer, par leur architecture, à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale (orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, ...).
- 5.13.1.3. Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, l'isolation par l'extérieur n'est pas autorisée.

5.13.2. PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES

- 5.13.2.1. L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables doit être privilégiée.
- 5.13.2.2. La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages non sanitaires et sous certaines conditions techniques, en conformité avec le Code de la Santé publique, doivent être favorisées.

ARTICLE UA.6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

6.1.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 6.1.1.1. Les plantations existantes présentant un intérêt paysager notable (tel que arbre de hautes tiges) doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence

et d'un développement équivalent, sauf lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.

- 6.1.1.2. Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition doit privilégier les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.
- 6.1.1.3. L'ensemble des règles édictées ci-après ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages, travaux et aménagements liés aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

6.1.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

6.1.2.1. **En zone UA, 30% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces libres décomposés comme suit :**


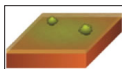
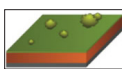
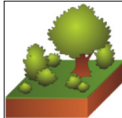
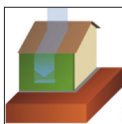
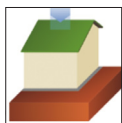
- 20% minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre (PLT) ;
- plus 10% minimum de la surface de l'unité foncière en espaces verts complémentaires. L'étendue de la surface des espaces verts complémentaires correspond au coefficient biotope de surface.

Nota : Le coefficient équivaut à la proportion de surface non imperméabilisée ou éco-aménageable dans l'unité foncière d'un projet. Ce CBS est ainsi calculé :

$$CBS = \frac{\text{surface perméable ou éco-aménageable}}{\text{surface de l'unité foncière}}$$

Une surface totalement imperméable aura nécessairement un coefficient de 0 alors qu'un espace de pleine terre aura une valeur de 1.

Tableau d'équivalence des surfaces par rapport aux surfaces de pleine-terre (CBS)

TYPE DE SURFACES FAVORABLES À LA NATURE EN VILLE	COEFFICIENT DE PONDÉRATION DE 0 À 1
	Surfaces Imperméables 1. Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (béton, bitume, dallage avec couche de mortier,...). COEFFICIENT = 0,0
	Surfaces semi-ouvertes 2. Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration de l'eau de pluie, avec végétation (dalle de bois, pierres de treillis de pelouse). COEFFICIENT = 0,5
	Espaces verts sur dalle I 3. Espaces verts sur dalle de rez-de-chaussée et garages souterrains avec une épaisseur de terre végétale inférieure à 80 cm. COEFFICIENT = 0,5
	Espaces verts en pleine terre 4. Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune. COEFFICIENT = 1,0
	Mur végétalisé 5. Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 mètres COEFFICIENT = 0,5
	Toiture végétalisée 6. Végétalisation des toitures extensive ou intensive COEFFICIENT = 0,7

6.1.3. PLANTATIONS

- 6.1.3.1. Les plantations existantes doivent, dans la mesure du possible, être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.
- 6.1.3.2. Les espaces laissés libres par les constructions et non occupés par les aires de stationnement et de desserte doivent obligatoirement être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain libre. Le nombre d'arbres à planter doit être arrondi au chiffre supérieur.
- 6.1.3.3. Les aires de stationnement collectif et en plein-air, comportant plus de 7 véhicules,



doivent faire l'objet d'un traitement paysager soigné et être plantées à raison d'un minimum de 4 arbres de haute tige pour 8 places, puis un arbre supplémentaire par tranche de 4 emplacements supplémentaires. Par ailleurs, ces aires doivent être entourées de haies vives et/ou de plantes arbustives afin d'en améliorer l'aspect et de réduire les nuisances visuelles.

- 6.1.3.4. Un traitement perméable des voiries et des dessertes doit être privilégié (sablage, dallage pavage, ...) par rapport aux enrobés.
- 6.1.3.5. Des rideaux de végétation doivent obligatoirement être plantés afin de masquer les ouvrages tels que machineries, transformateurs et locaux techniques par exemple.
- 6.1.3.6. Dans le cadre des plantations demandées au titre du présent article, les arbres et arbustes doivent être d'essence locale (les essences invasives sont interdites).
- 6.1.3.7. Le territoire communal étant concerné par des mouvements différentiels de sols argileux, il est recommandé, à titre préventif, un recul des plantations par rapport aux constructions.

6.2. ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE OU PAYSAGER INVENTORIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

- 6.2.1. Pour les mares et lits de cours d'eau figurant au plan de zonage, tout comblement, exhaussement, affouillement de sol est interdit. Toute installation, ouvrage, travaux et aménagement est interdit dans un rayon de 10,00 m autour de l'entité à partir du haut de la berge. La végétation qui est présente au niveau des berges doit également être conservée.
- 6.2.2. L'organisation du bâti sur une unité foncière comprenant un ou des arbres patrimoniaux localisés au plan de zonage ou des Espaces de Continuité Écologique, au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, doit être conçue pour assurer la préservation des spécimens protégés sauf pour motif directement et strictement lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen, à condition que l'arbre abattu soit remplacé par un arbre d'essence et de développement à terme équivalents. La modification mineure des Espaces de Continuité Écologique est admise à la condition expresse que la continuité de l'espace vert et sa superficie initiale dans l'unité foncière soient maintenues.

6.3. DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

- 6.3.1. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent

être satisfaites.

- 6.3.2. Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits de fuite des eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.
- 6.3.3. Toute construction ou installation nouvelle doit comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée. Ainsi, les eaux de ruissellement doivent être prioritairement infiltrées dans le sol.
- 6.3.4. Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses, etc.) doivent être recueillies, stockées sauf impossibilité technique. En l'absence d'exutoire, les eaux pluviales doivent être totalement infiltrées à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines.
- 6.3.5. Des dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, notamment à l'exutoire des parkings, sont susceptibles d'être imposés.
- 6.3.6. Seules les eaux pluviales résiduelles qui ne peuvent être absorbées par le terrain* doivent être dirigées vers le réseau public d'assainissement pluvial lorsqu'il existe, avec un débit de rejet maximum de 1 l/s/ha aménagé.
- 6.3.7. Il est recommandé de recueillir et de stocker les eaux pluviales en vue de les réutiliser notamment pour l'arrosage des espaces verts. Le stockage s'effectuera par une cuve enterrée, ou bien intégrée esthétiquement et non visible de la voie publique.

ARTICLE UA.7 STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES

7.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 7.1.1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions, installations, ouvrages et exploitations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes ni présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques.
- 7.1.2. Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes de stationnement pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.

- 7.1.3. Les normes fixées au paragraphe 7.3 doivent être appliquées selon les modalités suivantes :
- lorsque le nombre de place de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par tranche entière échue. Le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies dans le tableau ci-après doit être arrondi à l'entier supérieur.
 - dans le cadre d'un permis groupé ou d'un lotissement, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous forme d'un parc de stationnement commun détaché des parcelles issues de la division du terrain en lots.
 - lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune de ces destinations et appliqué à leur surface de plancher respective.
 - les besoins en stationnement des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées au paragraphe 7.3. doivent être calculés en fonction des normes auxquelles ils sont les plus directement assimilables.
- 7.1.4. Les normes exigibles en termes de stationnement concernent toute opération de construction, de division de bâti existant, de changement de destination.
- 7.1.5. Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les 5 premiers mètres, ne doit pas excéder 5%, sauf impossibilité technique notoire dûment justifiée.
- 7.1.6. Conformément à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut satisfaire aux obligations résultant du règlement du PLU, 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 (moins de 300 mètres à pieds), soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- 7.1.7. Les aires de stationnement prévues dans le cadre du projet doivent favoriser l'emploi de matériaux non imperméabilisant.
- 7.1.8. La mise en œuvre de places commandées est interdite pour les deux premières places d'un logement.

7.2. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLU

7.2.1. CAS POUR LES EXTENSIONS ET LES SURÉLÉVATIONS

- 7.2.1.1. Pour les extensions et/ou surélévations créant plus de 50 m² de surface de plancher, le nombre de place de stationnement est déterminée au regard de la nouvelle superficie de construction.

7.2.2. CAS POUR LES CHANGEMENTS DE DESTINATION OU LES DIVISIONS

- 7.2.2.1. En cas de changement de destination à usage d'habitat, il est demandé 2 places de stationnement par logement créé de plus de 20m².
- 7.2.2.2. En cas de division d'un bâtiment en vue de créer plusieurs logements, il est demandé 2 places de stationnement par logement créé de plus de 20m².

7.2.3. CAS POUR LES TRAVAUX DE RÉHABILITATION

- 7.2.3.1. Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'une augmentation de la surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant et qu'ils ne créent pas de logement supplémentaire.
- 7.2.3.2. En cas de transformation de garage en pièce à vivre, à la condition que le garage soit accolé à la construction principale, la ou les places supprimées doivent obligatoirement être restituées sur l'unité foncière. Dans ce cas, l'aménagement de carports est autorisé. Il est recommandé, en outre, d'intégrer à ces carports des dispositifs de panneaux photovoltaïques.

7.3. STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES

- 7.3.1. Les espaces à réserver dans les opérations de construction neuve doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement des véhicules selon les normes suivantes :



Destinations	Nombre d'emplacements minimum / surfaces minimum
HABITATION	<p>Il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> 1 place couverte minimum par logement dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 20 m² ; 2 places minimum dont 1 couverte par logement dont la surface de plancher est supérieure à 20 m². 10% de places supplémentaires doivent être réservés pour l'usage des visiteurs dans les opérations de plus de 10 logements. Il n'est exigé la réalisation que de 1 place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt de l'État.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	<p>Il est exigé :</p> <p>a°) pour l'artisanat et commerces de détail :</p> <ul style="list-style-type: none"> pour les constructions présentant une surface de vente inférieure ou égale à 150 m², il est exigé que le stationnement soit adapté aux besoins du projet, et ce, en dehors des voies publiques. pour les constructions présentant une surface de vente supérieure à 150 m², il est exigé 1 place par tranche de 50 m² de surface plancher.
	<p>b°) pour la restauration :</p> <ul style="list-style-type: none"> pour les constructions présentant une surface plancher de restauration inférieure ou égale à 150 m², il est exigé que le stationnement soit adapté aux besoins du projet, et ce, en dehors des voies publiques. pour les constructions présentant une surface plancher de restauration supérieure à 150 m², il est exigé 1 place par tranche de 50 m² de surface plancher.
	<p>c°) pour les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : 1 place par tranche de 55 m² de surface plancher</p>
	<p>d°) pour l'hébergement hôtelier et touristique : 1 place par chambre</p>
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	<p>La délivrance d'un permis de construire pour un équipement d'intérêt public et/ou services publics est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.</p>

- 7.3.2. Pour les commerces et activités artisanales situés sur les linéaires de commerces et d'artisanat repérés aux documents graphiques, aucune norme de stationnement n'est exigée.
- 7.3.3. Dans le cadre d'opérations comportant plus de 400 m² de surface plancher et/ou plus de 6 logements, il est recommandé que la moitié des places de stationnement exigibles soit enterrée ou dans l'ouvrage.

7.4. STATIONNEMENT DES DEUX-ROUES MOTORISÉES

7.4.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 7.4.1.1. Dans le cadre d'opérations comportant plus de 400 m² de surface plancher et/ou plus de 6 logements, il est exigé un équivalent de 3% minimum affecté au remisage des deux-roues motorisés.
- 7.4.1.2. Le stationnement des deux-roues motorisés doit être prévu dans des locaux ou abris aménagés à cet effet, facilement accessibles et couverts. Néanmoins, les places des deux-roues motorisés peuvent être regroupées avec les places véhicules automobiles.

7.5. STATIONNEMENT DES CYCLES

7.5.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 7.5.1.1. Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes, conformément aux normes minimales vigueur.

7.5.2. RÉALISATION DES EMBLEMES POUR LES CYCLES

- 7.5.2.1. Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos et poussettes doivent être facilement accessibles depuis l'espace public, de plain-pied et intégrés au volume de la construction.
- 7.5.2.2. Sous réserve de justifications particulières liées à la configuration et à la taille des parcelles ou de toutes autres dispositions relatives à la mixité des fonctions et à l'animation des rez-de-chaussée, il peut être admis de réaliser, pour tout ou partie, les emplacements pour cycles :
- au sein des espaces extérieurs des constructions, à condition d'être couverts et de disposer des équipements adaptés,
 - au sein des aires de stationnement des véhicules motorisés, lorsque les emplacements sont clos et couverts (boxes) et disposent d'une surface suffisante pour le stationnement commun des véhicules motorisés et des cycles.

SECTION III ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UA.8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

- 8.1. Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique, en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin institué par un acte authentique, ou éventuellement, obtenu par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil. Tout accès doit présenter une largeur minimale de :
- 3,50 mètres en tout point pour un projet desservant 1 logement ;
 - 6,00 mètres en tout point pour les projets desservant entre 2 et 5 logements ;
 - 9,00 mètres en tout point pour les projets desservant 6 logements et plus.
- 8.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées à la nature du projet de construction. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères. Par ailleurs, ils doivent être aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès doivent être limités au strict besoin de l'opération et la mutualisation des accès doit être recherchée.
- 8.3. Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.
- 8.4. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- 8.5. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes.
- 8.6. Toute voie publique ou privée à créer destinée à la circulation automobile et susceptible d'être incorporée au domaine public doit comporter une largeur d'emprise d'au moins 9,00 mètres incluant la chaussée, les trottoirs et un stationnement longitudinal. Cette emprise pourra être réduite à 6,00 mètres en cas de chaussée en sens unique de circulation automobile. En outre, il est demandé au(x) pétitionnaire(s) de prévoir un éclairage générant une uniformité d'éclairement et de luminance sur l'ensemble de la voirie afin de contribuer à une circulation en toute sécurité des piétons, cyclistes et des véhicules.

- 8.7. Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules délégataires d'un service public (sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères, ...) et doivent être dotées d'un espace de retournement, sauf si elles ne desservent qu'une seule unité foncière. Dès lors que les voies en impasse nouvelle desservent au moins deux unités foncières, il est demandé une aire de retournement ayant un diamètre de 20,00 mètres de bordure à bordure.
- 8.8. Les accès des véhicules et engins doivent être localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants :
- la topographie des lieux dans lesquels s'insère la construction, l'installation ou l'ouvrage ;
 - la préservation de la sécurité des personnes ;
 - les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur l'unité foncière ;
 - les plantations existantes sur l'espace public et collectif ou sur la voie de desserte.
- 8.9. Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions réglementaires concernant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (Décret n°2006-1657 du 21 décembre 2006 relatif à l'accessibilité de la voirie et des espaces publics ; Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics et Arrêté du 15 janvier 2007 portant application du décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics).

ARTICLE UA.9 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- Les terrains susceptibles de recevoir des constructions et/ou installations ou de faire l'objet d'aménagements, doivent être desservis par des réseaux publics de caractéristiques suffisantes au regard du projet.

9.1. EAU POTABLE

- 9.1.1. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression ayant des caractéristiques suffisantes à satisfaire les besoins des usagers dans le cadre du règlement de service Eau Potable et respectant les normes en vigueur.
- 9.1.2. Toutes les obligations réglementaires doivent être satisfaites.



9.2. ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

- 9.2.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites. Toute construction doit évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public en respectant ses caractéristiques.
- 9.2.2. Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.
- 9.2.3. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur et au règlement du service Assainissement.
- 9.2.4. En l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement autonome conformes aux règlements sanitaires en vigueur et adaptés aux caractéristiques du sol du terrain. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau collectif dès sa réalisation.
- 9.2.5. Les eaux de piscines privatives, conformément à la réglementation en vigueur, doivent être rejetées dans le réseaux d'eaux usées, après accord des services concernés.

9.3. DÉFENSE CONTRE L'INCENDIE

- 9.3.1. Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie en correspondance avec l'analyse de risque établie selon le référentiel national et/ou tout document cadre relatif à la Défense Extérieure Contre l'Incendie.

9.4. ORDURES MÉNAGÈRES

- 9.4.1. Dans l'ensemble de la zone et quelle que soit la destination des constructions, celles-ci doivent intégrer des emplacements spécifiquement destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals (DIB). Les locaux exigibles doivent être conçus de manière à permettre le tri sélectif conformément au dispositif mis en place par l'autorité compétente en matière de collecte des déchets. Les conteneurs en attente de la collecte doivent être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci, et doivent être disposés en limite de parcelle ou regroupés en limite d'opération.

- 9.4.2. Les locaux destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals doivent impérativement être adaptés à la taille de l'opération.
- 9.4.3. Les abris doivent être fermés et couverts, et doivent faire l'objet d'un travail soigné en termes d'intégration architecturale et paysagère.
- 9.4.4. Les locaux de stockage doivent être conformes aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

9.5. INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

- 9.5.1. Lors de toute opération d'ensemble ou de toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer doivent être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique dûment justifiée. Même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.

9.6. AUTRES RÉSEAUX

- 9.6.1. Lorsque les lignes électriques, téléphoniques et câblées sont enterrées, ou lorsque leur enfouissement est prévu par la commune, les branchements privés à ces réseaux doivent l'être également sauf impossibilité technique dûment justifiée.
- 9.6.2. Dans le cadre d'opération d'ensemble, lotissements ou opérations groupées, les dessertes téléphoniques et électriques doivent obligatoirement être enterrées sauf impossibilité technique dûment justifiée.
- 9.6.3. Le raccordement au réseau de chaleur urbain, lorsqu'il existe, est recommandé pour toute nouvelle construction principale.

9.7. DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE

- 9.7.1. Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.
- 9.7.2. Dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain, l'emploi de revêtements de sols pour les espaces extérieurs devra privilégier les tons clairs.

ZONE UB

ZONE URBAINE DÉDIÉE **AU TISSU RÉSIDENTIEL MIXTE**

La zone UB correspond aux secteurs majoritairement composés d'habitat mixte accompagné de commerces et d'activités.

Des éléments bâtis remarquables sont identifiés dans le document graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme en raison de leur intérêt architectural et patrimonial.

Enfin, la zone est également concernée par une prescription graphique afin de préserver **le linéaire commercial de proximité** au travers des dispositions de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme.

Selon le principe de prévention, l'attention de l'ensemble des usagers du PLU est attirée sur les phénomènes naturels (aléas retrait-gonflement des argiles, ...) et technologiques (TMD, canalisation,...) marquant le territoire de Longpont-sur-Orge.

Par ailleurs, il convient d'informer les pétitionnaires que la zone UB est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (exposition forte à moyenne).

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

SECTION I**DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS****ARTICLE UB.1****DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS**

Conformément à l'article R.151-30 du code de l'urbanisme, pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire certaines destinations et sous-destinations, usages des sols et activités.

1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

Nota : Les destinations et sous-destinations interdites sont indiquées dans le tableau ci-contre de la manière suivante ■. Les destinations et sous-destinations autorisées sont indiquées ci-contre de la manière suivante ■. Les destinations et sous-destinations admises sous conditions sont indiquées ci-contre de la manière suivante ■ (cf. article UB.2).

- 1.1.1. Dans les zones UB du Plan Local d'Urbanisme **sont interdites les destinations et sous-destinations définies dans le tableau ci-contre.**
- 1.1.2. Conformément à l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, est interdit le changement de destination des locaux commerciaux en rez-de-chaussée existants à la date d'approbation du PLU, le long des « axes commerciaux » inscrits au plan de zonage.
- 1.1.3. Toutes constructions nouvelles, toutes installations, ouvrages, travaux et aménagements nouveaux à moins de 5,00 mètres de part et d'autre de l'axe du réseau de conduite des sources repéré au plan de zonage au titre d'élément remarquable sont interdits, à l'exception des aménagements réglementés par l'article 2.8. En outre, il est recommandé aux pétitionnaires de procéder à une géolocalisation des conduites de sources avant toute intervention afin de garantir la préservation du réseau protégé au titre d'élément remarquable. Les plans masse déposés dans les demandes d'autorisation devront faire figurer l'emplacement exact réel du réseau de conduite des sources.

DESTINATIONS/sous-destination	AUTORISÉES	ADMISES SOUS CONDITIONS	INTERDITES
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
HABITATION			
Logement			
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de services avec accueil d'une clientèle			
Hôtels			
Autres hébergements touristiques			
Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRES OU TERTIAIRES			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'actions sociales			
Salle d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			



1.2. USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITES

- 1.2.1. Dans les zones UB du Plan Local d'Urbanisme **sont interdits les usages des sols et activités suivants** :
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
 - les affouillements, exhaussements des sols en dehors de ceux autorisés à l'article UB.2 ;
 - les décharges, les dépôts et autres stockages de quelle nature que ce soit, dès lors qu'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage ;
 - les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles autorisées à l'article UB.2 ;
 - l'ouverture de terrains de camping et de caravaning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers ;
 - le stationnement de caravanes quelle que soit la durée ;
 - toutes constructions ou installations nouvelles dans une bande de 10 mètres de part et d'autres des lignes à haute et à très haute tension, à l'exception de celles autorisées à l'article UB.2.

ARTICLE UB.2

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1. Les extensions de constructions existantes dont l'activité serait incompatible avec la destination de la zone et sous réserve qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles et qu'elles respectent les prescriptions des articles UB.4 à UB.9. L'extension est limitée à 20% de l'emprise au sol du bâtiment principal édifié légalement à la date d'approbation du présent PLU.
- 2.2. Les activités d'artisanat et de commerce de détail sont autorisées à la condition qu'elles soient compatibles avec les caractéristiques du tissu résidentiel et qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières.
- 2.3. Les activités de restauration, les activités de services avec accueil de clientèle, les hôtels et autres hébergements touristiques sont autorisés à condition que ces activités soient compatibles avec le tissu résidentiel dans lequel elles s'inscrivent, qu'elles soient conformes aux règles et normes en vigueur et qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des nuisances particulières.
- 2.4. La création, l'extension, et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous 3 conditions :

- elles doivent être compatibles par leur fonctionnement avec le caractère à dominante résidentielle de la zone,
 - des dispositions doivent être prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (livraison, bruit, incendie, explosion,...) et aggravation des conditions de circulation,
 - les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes.
- 2.5. Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition que leurs réalisations soient liées :
- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
 - à des aménagements paysagers ;
 - à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;
 - à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
 - à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
 - ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site.
- 2.6. Les ouvrages électriques à haute et très haute tension, ainsi que toutes installations, ouvrages, travaux et aménagements strictement liés aux exigences fonctionnelles et/ou techniques de ces ouvrages.
- 2.7. Les antennes relais, sous réserve de ne pas être implantées dans le périmètre de co-visibilité d'un Monument Historique, dans l'AVAP ou dans un site classé.
- 2.8. Au sein de la bande de tampon de 5,00 mètres de part et d'autre de l'axe du réseau de conduite des sources repéré au plan de zonage au titre d'élément remarquable, seuls sont autorisés les aménagements légers en surface pour mettre en valeur l'élément patrimonial, les aménagements en surface de sécurisation de la voirie existante, ainsi que les aménagements en surface dédiés aux mobilités douces (piétons et cycles) et aux voiries existantes. Ces aménagements doivent impérativement être conçus de manière à éviter tout désordre sur le réseau de conduite des sources protégé au titre d'élément remarquable, et sur l'écoulement de l'eau.
- 2.9. Les travaux de maintenance et/ou de modification des ouvrages RTE pour des exigences techniques ou fonctionnelles ne sont pas réglementés.

ARTICLE UB.3

CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE DE L'HABITAT

3.1. MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT

- 3.1.1. Il est demandé au pétitionnaire de prévoir la réalisation de :
- 2 logements sociaux minimum, dans le cas d'une construction, d'un programme ou d'une opération comprenant entre 4 et 8 logements ;
 - 3 logements sociaux minimum, dans le cas d'une construction, d'un programme ou d'une opération comprenant entre 9 et 11 logements ;
 - 30% minimum de logements sociaux, dans le cas d'une construction, d'un programme ou d'une opération comprenant 12 logements et plus ou plus de 800 m² de surface de plancher, conformément aux dispositions de l'article L.111-24 du code de l'urbanisme.

Le nombre de logements sociaux exigibles est arrondi à l'entier supérieur.

- 3.1.2. Les préconisations de l'article 3.1.1. ne s'appliquent pas dans les cas de réhabilitation de construction existante sauf création de logement(s) supplémentaire(s).

3.2. MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE

- 3.2.1. En application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, en bordure des rues portées sur le document graphique en tant qu'axe commercial et artisanal à protéger, **les dispositions suivantes s'imposent pour les locaux en rez-de-chaussée** :
- la transformation des surfaces de commerce ou d'artisanat sur rez-de-chaussée en une autre destination est interdite ;
 - les locaux créés dans le cadre d'une restructuration ou d'une construction nouvelle doivent être destinés au commerce ou à l'artisanat.
- 3.2.2. Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas :
- à la création ou l'extension d'une construction à usage d'hébergement hôtelier ou touristique ;
 - aux constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif ;
 - aux locaux nécessaires à l'accès et à la desserte de l'immeuble. Toutefois, si le terrain est desservi par une autre rue que celle identifiée, l'accès des véhicules doit se faire par cette autre rue.

SECTION II

CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

ARTICLE UB.4 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1. EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE (schéma n°D et n°G)

- 4.1. Non réglementé.

4.2. HAUTEUR MAXIMALE AUTORISÉE (schéma n°B et n°J)

4.2.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 4.2.1.1. Les éléments suivants **ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur* maximale** autorisée :
- les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ou à la lutte contre les îlots de chaleur urbains,
 - les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques. Il est par ailleurs demandé que ces dispositifs soient dissimulés depuis l'espace public.
- 4.2.1.2. **Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif à l'exception des antennes-relais qui sont limitées à 12,00 mètres de hauteur maximum.**
- 4.2.1.3. Les constructions et installations nouvelles situées dans les périmètres AVAP doivent respecter les prescriptions fixées dans le règlement de l'AVAP annexé au présent PLU.

4.2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

- 4.2.2.1. La hauteur maximale de toute construction, à l'exception des annexes, **ne peut excéder 13 mètres pour les toitures à pente.**
- 4.2.2.2. La hauteur maximale de toute construction, à l'exception des annexes, **ne peut excéder 10,00 mètres pour les toitures terrasse.**
- 4.2.2.3. La hauteur maximale des constructions annexes est **limitée à 4,00 mètres.**

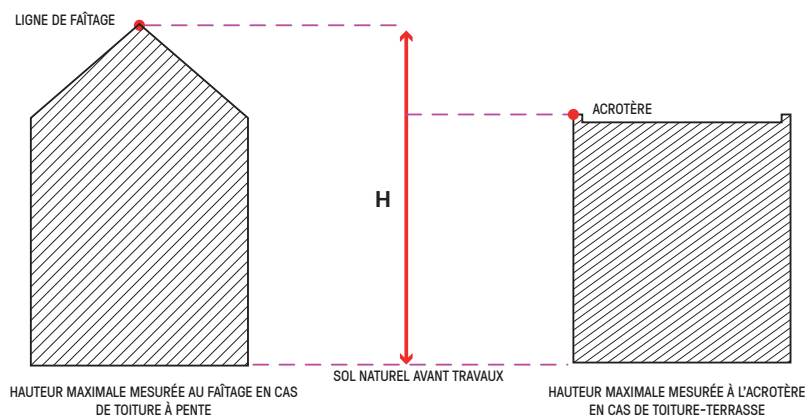


schéma n°1

4.2.4. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.2.4.1. Dans le cas de terrains en pente, les façades des constructions projetées sont divisées en section de 12,00 mètres maximum. La côte de hauteur de chaque section est calculée au point médian de chacune des sections (cf. schéma n°2).

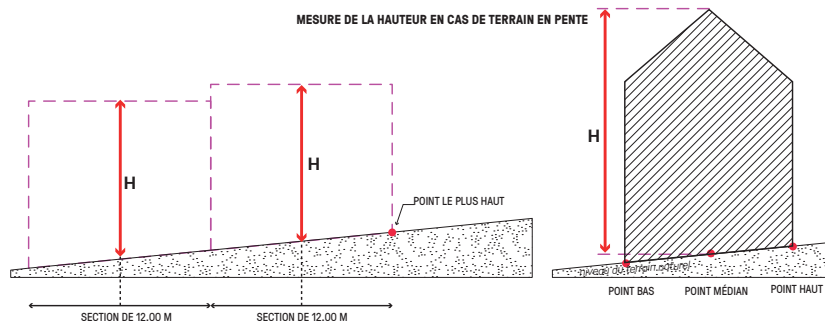


schéma n°2

4.2.4.2. En outre, le dépassement des hauteurs réglementées peut être autorisé dans les cas suivants :

- en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre, d'une rénovation, d'un changement de destination ou d'une réhabilitation jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'approbation du présent

document ;

- ou en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent document et ayant une hauteur supérieure à celle autorisée.
- ou en cas de travaux d'isolation (thermique ou acoustique) sur les bâtiments ayant déjà atteint la hauteur maximale à la date d'approbation du présent document sans toutefois dépasser 30 cm la hauteur maximale autorisée par le règlement du PLU conformément à l'article R.152-7 du code de l'urbanisme.

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (schéma n°M)

4.3.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

4.3.1.1. Les constructions ou installations nouvelles, à l'exception des annexes, doivent être édifiées :

- à l'alignement des voies, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue (cf. schéma n°3) ;
- ou en retrait des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue. En ce cas, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un recul ou marge d'isolement (L) tel que la distance horizontale du point le plus haut de la construction ou installation à édifier au point le plus proche de la limite des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ou installation ($L \geq H/2$). Dans tous les cas, cette distance de recul ou marge d'isolement ne peut être inférieure à 5,00 mètres. (cf. schéma n°3 et n°4).

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

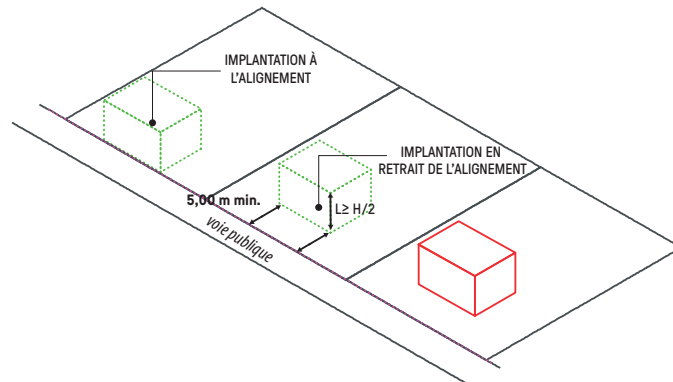


schéma n°3

DÉFINITION DU REcul PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

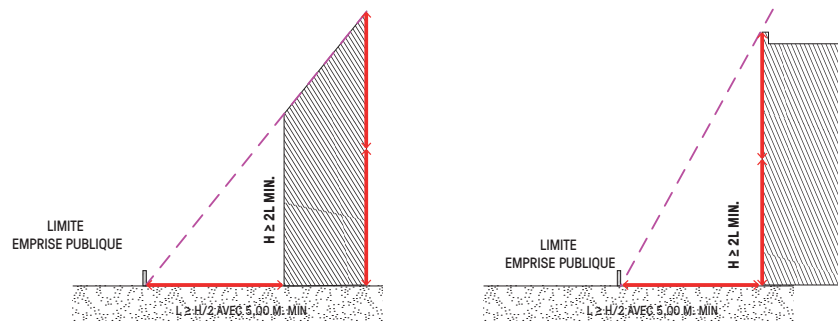


schéma n°4

4.3.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

En cas d'impossibilités techniques, architecturales ou d'intégration dans le site dûment justifiées, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale 4.3.1. peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants (cf. schémas n°5 et n°6) :

- 4.3.2.1. Pour le respect d'une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions voisines diffère de la règle générale.

ALIGNEMENT DIFFÉRENT AUTORISÉ AFIN DE RESPECTER L'ORDONNANCEMENT DE LA SÉQUENCE DE LA VOIE

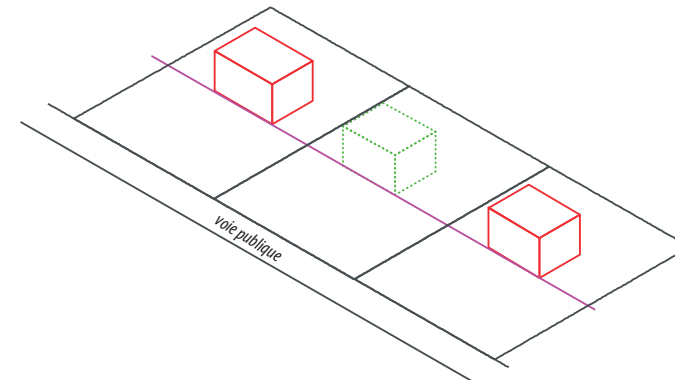


schéma n°5

- 4.3.2.2. Lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction (aménagement, surélévation ou agrandissement d'une construction existante) se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu.

CAS D'UNE EXTENSION D'UNE CONSTRUCTION QUI SE FAIT EN CONTINUITÉ D'UN CORPS DE BÂTIMENT PRINCIPAL IMPLANTÉ DIFFÉREMMENT DE LA RÈGLE

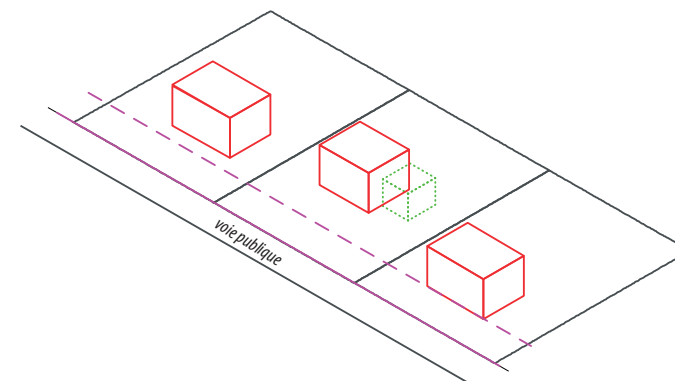


schéma n°6

- 4.3.2.3. Dans le cas d'une implantation à l'alignement, pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes situées sur les parcelles voisines, un raccordement peut



être imposé sur 1/3 au plus du linéaire sur rue dans le cas d'un adossement unique (cf. Schéma 7), et sur la totalité du linéaire dans le cas d'un double adossement ; dans ce cas, la façade située en retrait doit être implantée parallèlement à la voie.

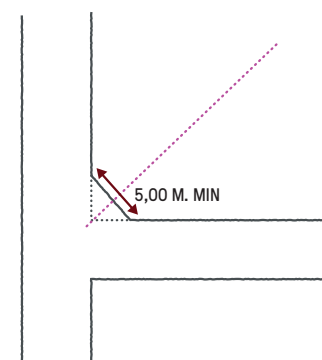
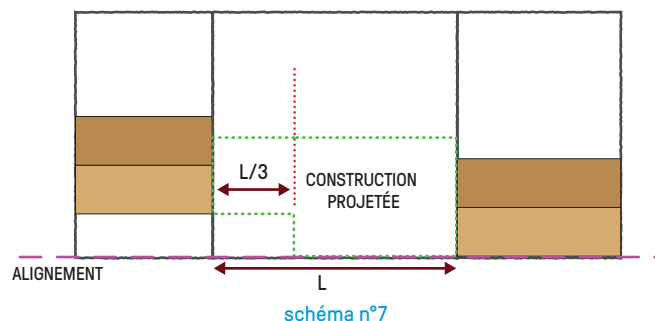


schéma n°8

- 4.3.2.4. Dans le cas d'une implantation à l'alignement, pour des raisons d'harmonie architecturale et urbaine et lorsque le terrain d'assiette présente un linéaire de façade d'au moins 25,00 mètres, peuvent être admis, sur 30% maximum du linéaire de façade sur voie, :
- soit des interruptions de volume bâti (trouées, transparences, ...) ;
 - soit des retraits de façade sur une profondeur maximale de 6,00 mètres, et à condition de ne pas créer de pignons aveugle ou de ne pas dégager celui ou ceux qui existeraient sur les parcelles voisines. Les parties de façade situées en retrait doivent être implantées parallèlement à la voie.
- 4.3.2.5. Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers ...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables.
- 4.3.2.6. Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti classé, inscrit ou identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.
- 4.3.2.7. En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle de deux voies ou plus, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, ...). Les constructions nouvelles à l'angle de deux voies doivent supporter un alignement nouveau, constitué par un pan coupé régulier de 5,00 mètres minimum de longueur, perpendiculaire à la bissectrice de l'angle des deux voies existantes ou projetées (cf. Schéma 8).

- 4.3.2.8. Pour assurer la continuité de la végétation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants.
- 4.3.2.9. Pour l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif.
- 4.3.2.10. Dans le cas de la mise en œuvre de dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances acoustiques et/ou énergétiques des constructions existantes (isolation par l'extérieur ou à l'utilisation des énergies renouvelables), une dérogation est prévue à condition que ceux-ci n'excèdent pas 30 cm par rapport au nu de la façade du bâtiment existant. Si le bâtiment est à l'alignement du domaine public, le pétitionnaire doit obtenir de la collectivité une autorisation d'occupation du domaine public permettant de s'assurer que le projet ne compromet pas la sécurité et la circulabilité de la rue ou de l'espace public concernés.

4.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES (schéma n°K et n°N)

4.4.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 4.4.1.1. Les constructions et installations nouvelles peuvent être édifiées **sur une ou plusieurs limites séparatives latérales** (cf. schéma n°9). En ce cas, les façades implantées sur ces limites ne doivent pas comporter de baies.
- 4.4.1.2. En cas de retrait, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un recul ou marge d'isolement (L) tel que la distance horizontale de tout point de la construction ou installation à édifier au point le plus proche de la limite

séparative soit :

- égale à la hauteur de la construction ou installation ($L = H$) avec un minimum de 4,00 mètres lorsque la façade comporte des baies
- au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade ($L \geq H/2$) avec un minimum de 2,50 mètres en cas de façade aveugle.

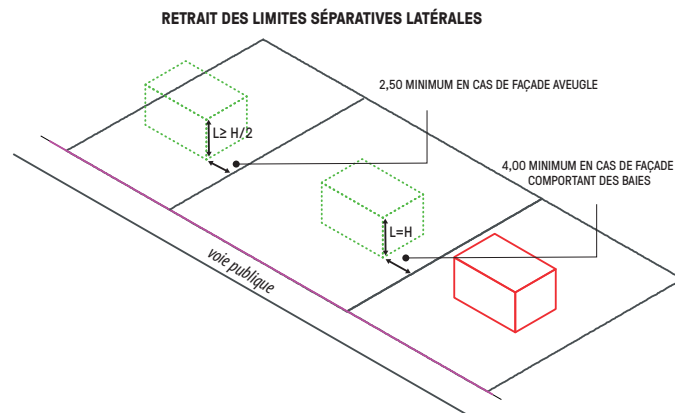


schéma n°9

- 4.4.1.3. Aucune construction, à l'exception des abris de jardin, **ne peut être édifiée à moins de 6,00 mètres des limites de fond de parcelle.**

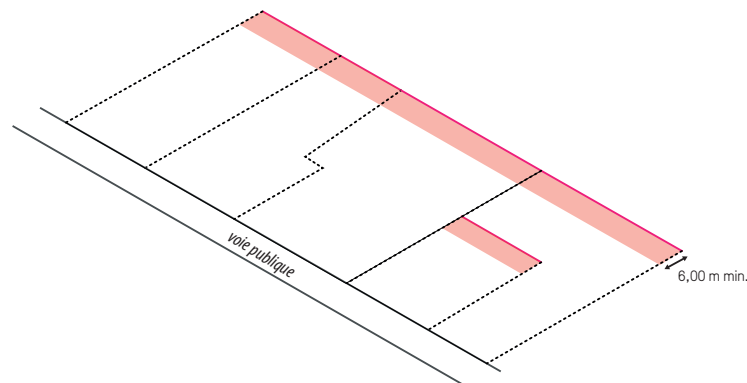


schéma n°10

- 4.4.1.4. L'implantation des piscines non couvertes doit respecter un retrait minimum de 2,50 mètres à partir des limites séparatives, calculé par rapport aux margelles de la paroi

du bassin.

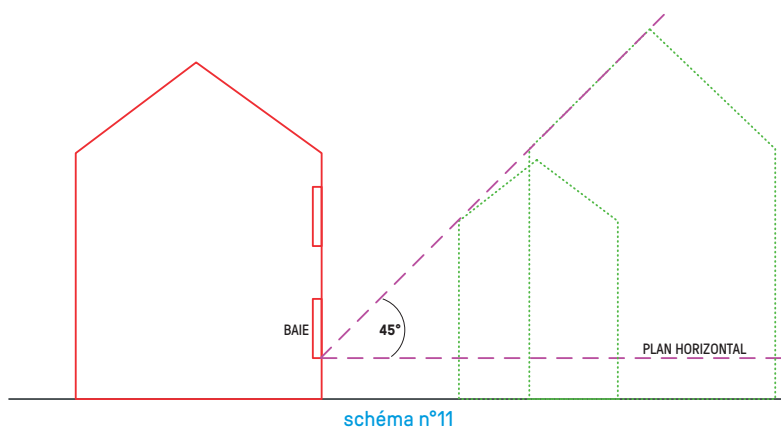
4.4.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- 4.4.2.1. Nonobstant les règles de l'article 4.4.1. **et pour des raisons d'ordonnancement architectural et d'harmonie**, lorsque la construction intègre une séquence déjà bâtie, il sera tenu compte de l'implantation des constructions sur les parcelles contiguës. Les autorités compétentes peuvent alors imposer l'implantation de la construction projetée à l'alignement des constructions voisines existantes au moment de l'approbation du PLU. Lorsqu'il existe déjà, sur une parcelle voisine, une construction implantée sur une limite séparative, la construction ou installation nouvelle doit, dans la mesure du possible et conformément aux dispositions de l'article 4.4.1., s'implanter sur cette limite et s'appuyer, au moins en partie, sur le pignon existant.
- 4.4.2.2. Les bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension dans le prolongement des murs existants.
- 4.4.2.3. Lorsque la ou les limites séparatives d'un terrain coïncident avec celles d'une cour commune existante, les constructions et installations nouvelles doivent s'implanter par rapport à cette ou à ces limites conformément à l'article UB.4.3.
- 4.4.2.4. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif.
- 4.4.2.5. Dans le cas de la mise en œuvre de dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances acoustiques et/ou énergétiques des constructions existantes (isolation par l'extérieur ou à l'utilisation des énergies renouvelables), une dérogation est prévue dans les conditions suivantes :
- en cas d'implantation sur les limites séparatives, l'isolation thermique par l'extérieur est autorisée dans une limite de 30 cm par rapport au nu de la façade. L'ouvrage d'isolation par l'extérieur ne peut être réalisé qu'à deux mètres au moins au-dessus du pied du mur, du pied de l'héberge ou du sol, sauf accord des propriétaires des deux fonds sur une hauteur inférieure.
 - en cas d'implantation en retrait, ces dispositifs sont autorisés à condition de ne pas excéder 30 cm par rapport au nu de la façade du bâtiment existant.



4.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MÊME PROPRIÉTÉ (schéma n°F)

- 4.5.1. Dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur une même unité foncière ou dans le cas de l'application d'une servitude de cour commune, **la distance minimale comptée horizontalement séparant les constructions non contiguës* sur une même unité foncière doit être égale** :
- à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8,00 mètres, si l'une ou l'autre des façades comporte des baies ;
 - à 4,00 mètres minimum lorsque les façades ne comportent pas de baies.
- 4.5.2. En outre, les baies principales, ne doivent être masquées par aucune partie de construction qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal passant par cet appui, la vue droite au sens du code civil étant seule à considérer (schéma n°11).



- 4.5.2. Les dispositions de l'article 4.5.1 ne s'appliquent pas dans le cadre des annexes, dans la limite d'une par unité foncière.
- 4.5.3. Les dispositions de l'article 4.5.1 ne s'appliquent pas pour l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif.
- 4.5.4. Les constructions et installations nouvelles situées dans les périmètres AVAP doivent respecter les prescriptions fixées dans le règlement de l'AVAP annexé au présent PLU.

ARTICLE UB.5 QUALITÉS URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

5.1. OBJECTIFS QUALITATIFS GÉNÉRAUX

- 5.1.1. Conformément à l'article R.111-26 du code de l'urbanisme, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. **Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.**
- 5.1.2. Conformément à 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.**
- 5.1.3. Les constructions et/ou installations de toute nature doivent être conçues de façon à :
- s'insérer dans leurs abords ;
 - et participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine, dans le respect de la trame initiale ;
 - et permettre la conservation et la mise en valeur des éléments ayant une valeur patrimoniale.
- 5.1.4. Les règles et objectifs qualitatifs édictés concernent les bâtiments d'habitation neufs ou anciens ainsi que leurs annexes qui doivent être traités en harmonie avec la construction principale. Par ailleurs, les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale initiale. Toute nouvelle construction ou amélioration doit conserver le style et le rythme architectural des bâtiments anciens existants sur le secteur.
- 5.1.5. Les différents murs d'un bâtiment, y compris des annexes, visibles ou non depuis la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.
- 5.1.6. D'une manière générale, tout pastiche régional et autres imitations sont proscrits.
- 5.1.7. Pour les constructions et installations nouvelles, un traitement contemporain est admis à la condition d'utiliser des matériaux nobles et de conserver des volumétries

identiques au bâti traditionnel et s'intégrant parfaitement au site.

5.2. VOLUMES

- 5.2.1. Les constructions et installations nouvelles doivent s'intégrer à la volumétrie générale du quartier dans lequel elles s'insèrent en respectant les principes généraux concernant la toiture, l'aspect, les murs extérieurs et les ouvertures. Ainsi, il est demandé aux pétitionnaires de prêter une attention aux implantations et aux types traditionnels de la commune, constitutifs de sa forme urbaine et de son identité.
- 5.2.2. Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelques natures qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments existants et le site de façon harmonieuse.
- 5.2.3. Toute construction et installation nouvelle doit respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble.
- 5.2.4. Les saillies et encorbellements sur le domaine public ou privé ouvert à la circulation publique sont interdits.

5.3. MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

- 5.3.1. Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions.
- 5.3.2. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures. La jonction des façades avec les bâtiments contigus doit être effectuée avec soin, dans le respect de la trame architecturale du bâtiment existant.
- 5.3.3. La couleur des façades ne doit pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence. Les couleurs doivent être choisies dans les tonalités de matériaux naturels et en fonction de l'environnement architectural existant. Tous les tons se référant aux couleurs de matériaux naturels sont recommandés, de préférence les tons clairs. Aussi, les couleurs vives ou criardes, y compris sur les menuiseries extérieures, ne sont pas autorisées.
- 5.3.4. Les murs des façades sur voie doivent être traités en s'inspirant des matériaux et

des teintes traditionnelles : plâtre, chaux et sable teinté. Les murs séparatifs et les murs aveugles, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs des façades principales, doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui-ci des dites façades.

5.4. TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

- 5.4.1. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- 5.4.2. En cas d'extension ou de réhabilitation de partie de toiture, les nouvelles toitures doivent se raccorder harmonieusement à l'existant et conserver l'esprit général des constructions existantes.
- 5.4.3. En cas de toitures à pente **dont les versants doivent être compris entre 35 et 45°**, celles-ci doivent être composées de couleurs et de matériaux non réfléchissants. La ligne de faitage doit être parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou aux limites séparatives latérales.
- 5.4.4. L'emploi de matériaux d'aspect ondulé tels que tôles plastiques, plaques en fibrociment est interdit.
- 5.4.5. L'éclairage éventuel des combles, par de nouvelles ouvertures en façade sur rue, peut être assuré par des ouvertures en lucarnes ou des ouvertures intégrées dans le plan des versants de toiture tels que châssis de toit. Les ouvertures de toit contenues dans le plan des versants de toiture doivent être composées avec le percement des façades.
- 5.4.6. La pose de châssis de toit et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration du plan de toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations (proportions, dimensions limitées).
- 5.4.7. La toiture des constructions et installations nouvelles doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, éléments techniques
- 5.4.8. Les toits terrasses sont autorisés dans la mesure où ils sont fonctionnalisés en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :
- exploitations d'énergies renouvelables ;
 - ou agriculture urbaine ;
 - ou végétalisation dans un objectif écologique ;
 - ou récupération et/ou rétention des eaux pluviales.



5.5. OUVERTURES DE FAÇADES

- 5.5.1. Les ouvertures doivent être alignées entre elles sur un axe horizontal au niveau du linteau et s'intégrer, en cas d'étage, dans un ordonnancement vertical entre les différents niveaux de la construction.
- 5.5.2. La pose de coffrets de volets roulants à l'extérieur de la menuiserie doit être intégrée à la maçonnerie. En cas d'impossibilité, la pose de coffrets roulants à l'extérieur est autorisée à condition qu'ils soient masqués par des dispositifs tels que les lambrequins.
- 5.5.3. Les menuiseries extérieures doivent privilégier les volets pleins ou persiennés d'aspect bois, peint ou brut.
- 5.5.4. Les dispositifs d'évacuation des fumées des dispositifs de chauffage (type ventouses) sont interdits en limite des voies et emprises publiques.

5.6. CLÔTURES

5.6.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

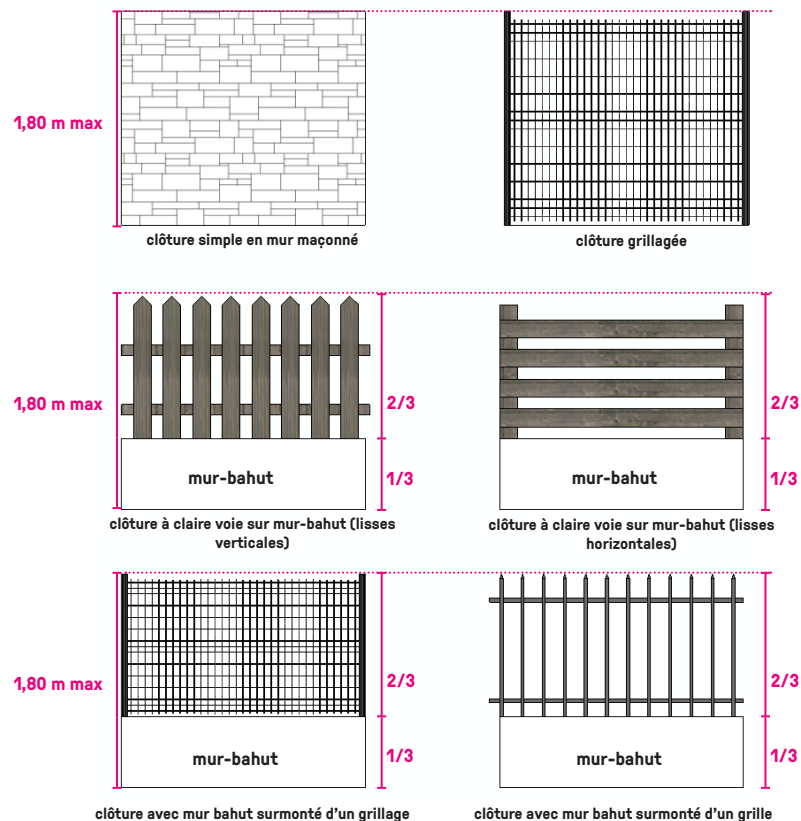
- 5.6.1.1. En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 23 octobre 2007, les clôtures sur voies publiques sont soumises à Déclaration Préalable.
- 5.6.1.2. Les clôtures* et l'aspect extérieur des façades doivent éviter toute rupture avec les matériaux environnants. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (type briques creuses, parpaings, aggro, etc.) est interdit. Sont interdits les clôtures présentant les aspects suivants : type plaques de béton préfabriquées pleines ou perforées, les éléments rapportés tels que les clôtures type bâche tendue, brandes, canisses, plaques ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques (comme les clôtures de chantier par exemple), haies végétales artificielles.
- Les clôtures avec claustras bois ne sont autorisées que si elles reposent sur un mur-bahut.
- 5.6.1.3. Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres et autres dispositifs liés à la desserte des réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré dès la conception de la clôture de façon harmonieuse par rapport aux constructions.
- 5.6.1.4. Une hauteur différente peut être autorisée ou imposée pour des motifs de sécurité (angle de deux voies ou plus) et/ou pour s'intégrer aux hauteurs des clôtures voisines

existantes et ce, dans un objectif de préservation de l'harmonie de séquence.

- 5.6.1.5. Il est imposé la mise en œuvre de clôture ayant une certaine perméabilité quant à la libre circulation de la petite faune afin d'améliorer la biodiversité de manière à faciliter les continuités écologiques. Des ouvertures devront être aménagées à la base des clôtures. Dans le cadre de la préservation de la biodiversité, afin de permettre le passage de la petite faune et de favoriser le développement de la faune et la flore, il est préconisé de constituer les clôtures de haies champêtres composées d'essences locales et diversifiées (au moins quatre essences différentes) et de laisser une ouverture à la base de la clôture.
- 5.6.1.6. Les clôtures, les haies, les plantations ne doivent pas faire obstacles à l'écoulement des eaux et ne pas restreindre, le cas échéant, le champ d'inondation des crues.

5.6.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES EN LIMITES DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

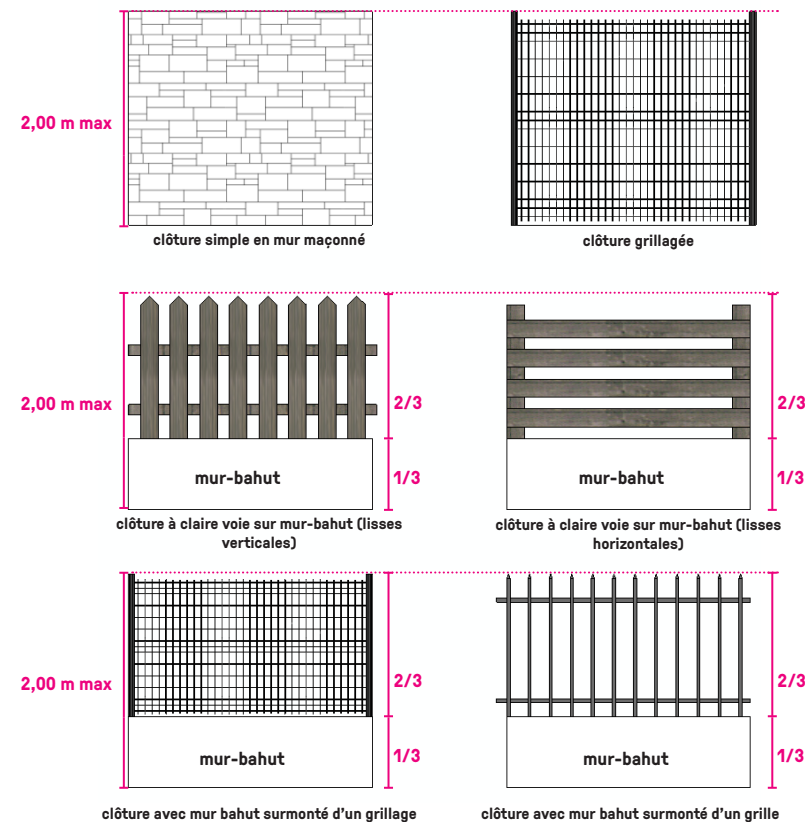
- 5.6.2.1. Les clôtures et portails doivent présenter des formes simples et **avoir une hauteur* limitée à 1,80 mètre maximum**.
- 5.6.2.2. Les portes, portails d'accès et portillons lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures, doivent s'harmoniser avec celles-ci, notamment en termes de hauteur. Ceux-ci doivent être d'aspect bois, pleins sur toute la hauteur, soit en serrurerie avec grille en partie haute. Les portes de garage doivent être à parement d'aspect bois, sans fenestrons pour l'éclairage.
- 5.6.2.3. Les clôtures doivent être réalisées selon l'une des typologies suivantes :
- clôtures en mur plein en maçonnerie traditionnelle (pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou en maçonnerie enduite des deux côtés),
 - ou composées de 1/3 de muret et de 2/3 de clôture ajourée et/ou végétale.



5.6.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES EN LIMITES SÉPARATIVES

- 5.6.3.1. Les clôtures entre voisins **ne peuvent excéder 2,00 mètres de hauteur en tout point** mesurés à partir du terrain naturel.
- 5.6.3.2. Les clôtures peuvent être réalisées :
- en mur plein de même nature que les clôtures de rue, soit un grillage en mailles fines et/ou rigides, d'une grille verticale d'aspect métallique ou de panneaux d'aspect bois, aluminium ou composite. Elles peuvent être ou non doublées de haies vives ;

- ou être composées de 1/3 de muret et de 2/3 de clôture ajourée et/ou végétale.



5.7. LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

- 5.7.1. D'une façon générale, l'installation des locaux et équipements techniques est encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel. Lorsque ces éléments s'implantent en toiture à pente, ils doivent observer un retrait dans le linéaire de la pente de toiture de 3,00 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade.



- 5.7.2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche (sans fantaisie) prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante ou les plantations à créer.
- 5.7.3. Les éléments techniques tels que les climatiseurs, les antennes paraboliques, les coffrets techniques, etc. doivent être intégrés dans les bâtiments ou masqués de façon à ne pas porter atteinte visuellement et phoniquement :
- soit en étant placés sur la façade non visible depuis le domaine public ;
 - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.
- 5.7.4. Tous les systèmes de production ou d'utilisation d'énergie renouvelable visibles extérieurement doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques.

5.8. VÉRANDAS

- 5.8.1. Les vérandas et autres volumes doivent être implantées sur la façade arrière en observant une marge de reculement par rapport aux limites séparatives. En cas d'implantation de la construction principale sur une limite séparative latérale, la véranda pourra aussi être implantée en limite. Concernant la toiture, des tolérances et adaptations de pentes sont admises sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain pour les vérandas sous réserve qu'elles s'intègrent harmonieusement à la construction.

5.9. ANNEXES

- 5.9.1. Il est exigé deux annexes par unité foncière maximum.
- 5.9.2. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings de béton, ...) est interdit. Dans le cas d'adjonctions ou de constructions annexes, les matériaux doivent être de même type que l'existant afin de respecter l'unité d'ensemble.

5.10. OBJECTIFS QUALITATIFS ET RÈGLES CONCERNANT LES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI À PROTÉGER

- 5.10.1. Non réglementé.

5.11. FAÇADES COMMERCIALES

- 5.11.1. Les devantures commerciales doivent être composées en harmonie avec les rythmes et proportions de la façade dans laquelle elles s'intègrent. Les créations ou modifications de façades commerciales doivent se faire en respectant la structure du bâtiment. A chaque bâtiment, doit correspondre un aménagement spécialement étudié en fonction de la composition de sa façade, même s'il s'agit d'un commerce étendu à plusieurs immeubles mitoyens. Dans ce cas d'insertion sur plusieurs façades contiguës, une composition en séquences doit être opérée. Les couleurs et matériaux employés doivent s'harmoniser avec les matériaux et couleurs de façade de l'immeuble ainsi que de son environnement.

5.12. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

5.12.1. PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

- 5.12.1.1. Toute construction doit être conforme à la législation thermique vigueur.
- 5.12.1.2. Les projets doivent participer, par leur architecture, à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale (orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, ...).
- 5.12.1.3. Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, l'isolation par l'extérieur n'est pas autorisée.

5.12.2. PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES

- 5.12.2.1. L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables doit être privilégiée.
- 5.12.2.2. La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages non sanitaires et sous certaines conditions techniques, en conformité avec le Code de la Santé publique, doivent être favorisées.

ARTICLE UB.6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

6.1.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 6.1.1.1. Les plantations existantes présentant un intérêt paysager notable (tel que arbre de hautes tiges) doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.
- 6.1.1.2. Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition doit privilégier les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.
- 6.1.1.3. L'ensemble des règles édictées ci-après ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages, travaux et aménagements liés aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

6.1.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB


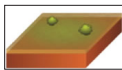
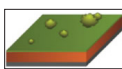
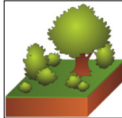
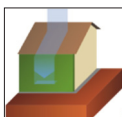
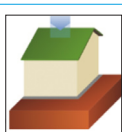
- 6.1.2.1. **En zone UB, 30% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces libres décomposés comme suit :**
- 20% minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre (PLT) ;
 - plus 10% minimum de la surface de l'unité foncière en espaces verts complémentaires. L'étendue de la surface des espaces verts complémentaires correspond au coefficient biotope de surface.

Nota : Le coefficient équivaut à la proportion de surface non imperméabilisée ou éco-aménageable dans l'unité foncière d'un projet. Ce CBS est ainsi calculé :

$$\text{CBS} = \frac{\text{surface perméable ou éco-aménageable}}{\text{surface de l'unité foncière}}$$

Une surface totalement imperméable aura nécessairement un coefficient de 0 alors qu'un espace de pleine terre aura une valeur de 1.

Tableau d'équivalence des surfaces par rapport aux surfaces de pleine-terre (CBS)

TYPE DE SURFACES FAVORABLES À LA NATURE EN VILLE	COEFFICIENT DE PONDÉRATION DE 0 À 1
	Surfaces Imperméables 1. Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (béton, bitume, dallage avec couche de mortier,...). COEFFICIENT = 0,0
	Surfaces semi-ouvertes 2. Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration de l'eau de pluie, avec végétation (dalle de bois, pierres de treillis de pelouse). COEFFICIENT = 0,5
	Espaces verts sur dalle I 3. Espaces verts sur dalle de rez-de-chaussée et garages souterrains avec une épaisseur de terre végétale inférieure à 80 cm. COEFFICIENT = 0,5
	Espaces verts en pleine terre 4. Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune. COEFFICIENT = 1,0
	Mur végétalisé 5. Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 mètres COEFFICIENT = 0,5
	Toiture végétalisée 6. Végétalisation des toitures extensive ou intensive COEFFICIENT = 0,7

6.1.3. PLANTATIONS

- 6.1.3.1. Les plantations existantes doivent, dans la mesure du possible, être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.
- 6.1.3.2. Les espaces laissés libres par les constructions et non occupés par les aires de stationnement et de desserte doivent obligatoirement être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain libre. Le nombre d'arbres à planter doit être arrondi au chiffre supérieur.
- 6.1.3.3. Les aires de stationnement collectif et en plein-air, comportant plus de 7 véhicules,



doivent faire l'objet d'un traitement paysager soigné et être plantées à raison d'un minimum de 4 arbres de haute tige pour 8 places, puis un arbre supplémentaire par tranche de 4 emplacements supplémentaires. Par ailleurs, ces aires doivent être entourées de haies vives et/ou de plantes arbustives afin d'en améliorer l'aspect et de réduire les nuisances visuelles.

- 6.1.3.4. Un traitement perméable des voiries et des dessertes doit être privilégié (sablage, dallage pavage, ...) par rapport aux enrobés.
- 6.1.3.5. Des rideaux de végétation doivent obligatoirement être plantés afin de masquer les ouvrages tels que machineries, transformateurs et locaux techniques par exemple.
- 6.1.3.6. Dans le cadre des plantations demandées au titre du présent article, les arbres et arbustes doivent être d'essence locale (les essences invasives sont interdites).
- 6.1.3.7. Le territoire communal étant concerné par des mouvements différentiels de sols argileux, il est recommandé, à titre préventif, un recul des plantations par rapport aux constructions.

6.2. ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE OU PAYSAGER INVENTORIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

- 6.2.1. L'organisation du bâti sur une unité foncière comprenant un ou des arbres patrimoniaux localisés au plan de zonage ou des Espaces de Continuité Écologique, au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, doit être conçue pour assurer la préservation des spécimens protégés sauf pour motif directement et strictement lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen, à condition que l'arbre abattu soit remplacé par un arbre d'essence et de développement à terme équivalents. La modification mineure des Espaces de Continuité Écologique est admise à la condition expresse que la continuité de l'espace vert et sa superficie initiale dans l'unité foncière soient maintenues.

6.3. DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

- 6.3.1. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.
- 6.3.2. Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits de fuite des eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

- 6.3.3. Toute construction ou installation nouvelle doit comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée. Ainsi, les eaux de ruissellement doivent être prioritairement infiltrées dans le sol.
- 6.3.4. Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses, etc.) doivent être recueillies, stockées sauf impossibilité technique. En l'absence d'exutoire, les eaux pluviales doivent être totalement infiltrées à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines.
- 6.3.5. Des dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, notamment à l'exutoire des parkings, sont susceptibles d'être imposés.
- 6.3.6. Seules les eaux pluviales résiduelles qui ne peuvent être absorbées par le terrain* doivent être dirigées vers le réseau public d'assainissement pluvial lorsqu'il existe, avec un débit de rejet maximum de 1l/s/ha aménagé.
- 6.3.7. Il est recommandé de recueillir et de stocker les eaux pluviales en vue de les réutiliser notamment pour l'arrosage des espaces verts. Le stockage s'effectuera par une cuve enterrée, ou bien intégrée esthétiquement et non visible de la voie publique.

ARTICLE UB.7 STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES

7.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 7.1.1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions, installations, ouvrages et exploitations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes ni présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques.
- 7.1.2. Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes de stationnement pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.
- 7.1.3. Les normes fixées au paragraphe 7.3 doivent être appliquées selon les modalités suivantes :
 - lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par tranche entière échue. Le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies dans le tableau

ci-après doit être arrondi à l'entier supérieur.

- dans le cadre d'un permis groupé ou d'un lotissement, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous forme d'un parc de stationnement commun détaché des parcelles issues de la division du terrain en lots.
- lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune de ces destinations et appliqué à leur surface de plancher respective.
- les besoins en stationnement des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées au paragraphe 7.3 doivent être calculés en fonction des normes auxquelles ils sont les plus directement assimilables.

- 7.1.4. Les normes exigibles en termes de stationnement concernent toute opération de construction, de division de bâti existant, de changement de destination.
- 7.1.5. Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les 5 premiers mètres, ne doit pas excéder 5%, sauf impossibilité technique notable dûment justifiée.
- 7.1.6. Conformément à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut satisfaire aux obligations résultant du règlement du PLU, 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 (moins de 300 mètres à pieds), soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- 7.1.7. Les aires de stationnement prévues dans le cadre du projet doivent favoriser l'emploi de matériaux non imperméabilisant.
- 7.1.8. La mise en œuvre de places commandées est interdite pour les deux premières places d'un logement.

7.2. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLU

7.2.1. CAS POUR LES EXTENSIONS ET LES SURÉLÉVATIONS

- 7.2.1.1. Pour les extensions et/ou surélévations créant plus de 50 m² de surface de plancher,

le nombre de place de stationnement est déterminée au regard de la nouvelle superficie de construction.

7.2.2. CAS POUR LES CHANGEMENTS DE DESTINATION OU LES DIVISIONS

- 7.2.2.1. En cas de changement de destination à usage d'habitat, il est demandé 2 places de stationnement par logement créé de plus de 20m².
- 7.2.2.2. En cas de division d'un bâtiment en vue de créer plusieurs logements, il est demandé 2 places de stationnement par logement créé de plus de 20m².

7.2.3. CAS POUR LES TRAVAUX DE RÉHABILITATION

- 7.2.3.1. Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'une augmentation de la surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant et qu'ils ne créent pas de logement supplémentaire.
- 7.2.3.2. En cas de transformation de garage en pièce à vivre, à la condition que le garage soit accolé à la construction principale, la ou les places supprimées doivent obligatoirement être restituées sur l'unité foncière. Dans ce cas, l'aménagement de carports est autorisé. Il est recommandé, en outre, d'intégrer à ces carports des dispositifs de panneaux photovoltaïques.

7.3. STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES

- 7.3.1. Les espaces à réserver dans les opérations de construction neuve doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement des véhicules selon les normes suivantes :

Destinations	Nombre d'emplacements minimum / surfaces minimum
HABITATION	<p>Il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 place couverte minimum par logement dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 20 m² ; ▪ 2 places minimum dont 1 couverte par logement dont la surface de plancher est supérieure à 20 m². ▪ 10% de places supplémentaires doivent être réservés pour l'usage des visiteurs dans les opérations de plus de 10 logements. ▪ Il n'est exigé la réalisation que de 1 place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt de l'État.



COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Il est exigé :
	a°) pour l'artisanat et commerces de détail : <ul style="list-style-type: none"> pour les constructions présentant une surface de vente inférieure ou égale à 150 m², il est exigé que le stationnement soit adapté aux besoins du projet, et ce, en dehors des voies publiques. pour les constructions présentant une surface de vente supérieure à 150 m², il est exigé 1 place par tranche de 50 m² de surface plancher.
	b°) pour la restauration : <ul style="list-style-type: none"> pour les constructions présentant une surface plancher de restauration inférieure ou égale à 150 m², il est exigé que le stationnement soit adapté aux besoins du projet, et ce, en dehors des voies publiques. pour les constructions présentant une surface plancher de restauration supérieure à 150 m², il est exigé 1 place par tranche de 50 m² de surface plancher.
	c°) pour les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : 1 place par tranche de 55 m ² de surface plancher
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	d°) pour l'hébergement hôtelier et touristique : 1 place par chambre
	La délivrance d'un permis de construire pour un équipement d'intérêt public et/ou services publics est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

7.3.2. Dans le cadre d'opérations comportant plus de 400 m² de surface plancher et/ou plus de 6 logements, il est recommandé que la moitié des places de stationnement exigibles soit enterrée ou dans l'ouvrage.

7.4. STATIONNEMENT DES DEUX-ROUES MOTORISÉES

7.4.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 7.4.1.1. Dans le cadre d'opérations comportant plus de 400 m² de surface plancher et/ou plus de 6 logements, il est exigé un équivalent de 3% minimum affecté au remisage des deux-roues motorisés.
- 7.4.1.2. Le stationnement des deux-roues motorisés doit être prévu dans des locaux ou abris aménagés à cet effet, facilement accessibles et couverts. Néanmoins, les places des deux-roues motorisés peuvent être regroupées avec les places véhicules automobiles.

7.5. STATIONNEMENT DES CYCLES

7.5.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 7.5.1.1. Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes, conformément aux normes minimales en vigueur.

7.5.2. RÉALISATION DES EMPLACEMENTS POUR LES CYCLES

- 7.5.2.1. Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos et poussettes doivent être facilement accessibles depuis l'espace public, de plain-pied et intégrés au volume de la construction.
- 7.5.2.2. Sous réserve de justifications particulières liées à la configuration et à la taille des parcelles ou de toutes autres dispositions relatives à la mixité des fonctions et à l'animation des rez-de-chaussée, il peut être admis de réaliser, pour tout ou partie, les emplacements pour cycles :
- au sein des espaces extérieurs des constructions, à condition d'être couverts et de disposer des équipements adaptés,
 - au sein des aires de stationnement des véhicules motorisés, lorsque les emplacements sont clos et couverts (boxes) et disposent d'une surface suffisante pour le stationnement commun des véhicules motorisés et des cycles.

SECTION III ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UB.8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

- 8.1. Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique, en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin institué par un acte authentique, ou éventuellement, obtenu par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil. Tout accès doit présenter une largeur minimale de :
- 3,50 mètres en tout point pour un projet desservant 1 logement ;
 - 6,00 mètres en tout point pour les projets desservant entre 2 et 5 logements ;
 - 9,00 mètres en tout point pour les projets desservant 6 logements et plus.
- 8.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées à la nature du projet de construction. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères. Par ailleurs, ils doivent être aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès doivent être limités au strict besoin de l'opération et la mutualisation des accès doit être recherchée.
- 8.3. Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.
- 8.4. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- 8.5. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes.
- 8.6. Toute voie publique ou privée à créer destinée à la circulation automobile et susceptible d'être incorporée au domaine public doit comporter une largeur d'emprise d'au moins 9,00 mètres incluant la chaussée, les trottoirs et un stationnement longitudinal. Cette emprise pourra être réduite à 6,00 mètres en cas de chaussée en sens unique de circulation automobile. En outre, il est demandé au(x) pétitionnaire(s) de prévoir un éclairage générant une uniformité d'éclairement et de luminance sur l'ensemble de la voirie afin de contribuer à une circulation en toute sécurité des piétons, cyclistes et des véhicules.

- 8.7. Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules délégataires d'un service public (sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères, ...) et doivent être dotées d'un espace de retournement, sauf si elles ne desservent qu'une seule unité foncière. Dès lors que les voies en impasse nouvelle desservent au moins deux unités foncières, il est demandé une aire de retournement ayant un diamètre de 20,00 mètres de bordure à bordure.
- 8.8. Les accès des véhicules et engins doivent être localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants :
- la topographie des lieux dans lesquels s'insère la construction, l'installation ou l'ouvrage ;
 - la préservation de la sécurité des personnes ;
 - les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur l'unité foncière ;
 - les plantations existantes sur l'espace public et collectif ou sur la voie de desserte.
- 8.9. La création de nouveaux accès Route de Monthéry est soumise à l'accord préalable du gestionnaire de la voirie.
- 8.10. Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions réglementaires concernant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (Décret n°2006-1657 du 21 décembre 2006 relatif à l'accessibilité de la voirie et des espaces publics ; Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics et Arrêté du 15 janvier 2007 portant application du décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics).

ARTICLE UB.9 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- Les terrains susceptibles de recevoir des constructions et/ou installations ou de faire l'objet d'aménagements, doivent être desservis par des réseaux publics de caractéristiques suffisantes au regard du projet.

9.1. EAU POTABLE

- 9.1.1. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression ayant des caractéristiques suffisantes à satisfaire les besoins des usagers dans le cadre du règlement de service Eau Potable et respectant les normes en vigueur.



9.1.2. Toutes les obligations réglementaires doivent être satisfaites.

9.2. ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

9.2.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites. Toute construction doit évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public en respectant ses caractéristiques.

9.2.2. Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.

9.2.3. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur et au règlement du service Assainissement.

9.2.4. En l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement autonome conformes aux règlements sanitaires en vigueur et adaptés aux caractéristiques du sol du terrain. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

9.2.5. Les eaux de piscines privatives, conformément à la réglementation en vigueur, doivent être rejetées dans le réseaux d'eaux usées, après accord des services concernés.

9.3. DÉFENSE CONTRE L'INCENDIE

9.3.1. Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie en correspondance avec l'analyse de risque établie selon le référentiel national et/ou tout document cadre relatif à la Défense Extérieure Contre l'Incendie.

9.4. ORDURES MÉNAGÈRES

9.4.1. Dans l'ensemble de la zone et quelle que soit la destination des constructions, celles-ci doivent intégrer des emplacements spécifiquement destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals (DIB). Les locaux exigibles doivent être conçus de manière à permettre le tri sélectif conformément au dispositif mis en place par l'autorité compétente en matière de collecte des déchets. Les conteneurs en attente de la collecte doivent être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci, et doivent être disposés en limite de parcelle ou regroupés en limite d'opération.

9.4.2. Les locaux destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals doivent impérativement être adaptés à la taille de l'opération.

9.4.3. Les abris doivent être fermés et couverts, et doivent faire l'objet d'un travail soigné en termes d'intégration architecturale et paysagère.

9.4.4. Les locaux de stockage doivent être conformes aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

9.5. INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

9.5.1. Lors de toute opération d'ensemble ou de toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer doivent être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique dûment justifiée. Même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.

9.6. AUTRES RÉSEAUX

9.6.1. Lorsque les lignes électriques, téléphoniques et câblées sont enterrées, ou lorsque leur enfouissement est prévu par la commune, les branchements privés à ces réseaux doivent l'être également sauf impossibilité technique dûment justifiée.

9.6.2. Dans le cadre d'opération d'ensemble, lotissements ou opérations groupées, les dessertes téléphoniques et électriques doivent obligatoirement être enterrées sauf impossibilité technique dûment justifiée.

9.6.3. Le raccordement au réseau de chaleur urbain, lorsqu'il existe, est recommandé pour toute nouvelle construction principale.

9.7. DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE

9.7.1. Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

9.7.2. Dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain, l'emploi de revêtements de sols pour les espaces extérieurs devra privilégier les tons clairs.

ZONE UC

ZONE URBAINE DÉDIÉE AU TISSU INDIVIDUEL

La **zone UC** correspond aux secteurs majoritairement composés d'habitat individuel sous forme libre ou sous forme de lotissements.

La zone UC est composée d'un secteur spécifique, **le secteur UCa**, qui correspond au secteur de lotissement avec des règles de densité différenciée.

L'objectif du règlement est de maintenir la vocation résidentielle de la zone en permettant l'évolution modérée du bâti en tenant compte des formes urbaines existantes.

La zone est aussi concernée par une orientation d'aménagement et de programmation portée dans le dossier conformément à l'article L.151-7 du code de l'urbanisme. Les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Selon le principe de prévention, l'attention de l'ensemble des usagers du PLU est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de Longpont-sur-Orge.

En sus de la réglementation du présent PLU, la zone UC est soumise aux **prescriptions complémentaires du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de l'Orge et de la Sallemouille** approuvé par arrêté inter-préfectoral le 16 juin 2017.

Conformément à l'article L.562-4 du code de l'environnement, le PPRI vaut Servitude d'Utilité Publique. Aussi et de manière générale, à l'intérieur des périmètres soumis à des risques et aléas figurés au plan des SUP, les occupations du sol doivent, pour être autorisées, satisfaire à la fois aux dispositions courantes des règles de la zone UC du présent règlement et aux prescriptions particulières établies par le zonage et le règlement du PPRI annexés au dossier du PLU au titre des annexes.

Par ailleurs, il convient d'informer les pétitionnaires que la zone UC est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (exposition forte à moyenne).

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

SECTION I

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

ARTICLE UC.1

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

Conformément à l'article R.151-30 du code de l'urbanisme, pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire certaines destinations et sous-destinations, usages des sols et activités.

1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

Nota : Les destinations et sous-destinations interdites sont indiquées dans le tableau ci-contre de la manière suivante ■. Les destinations et sous-destinations autorisées sont indiquées ci-contre de la manière suivante ■. Les destinations et sous-destinations admises sous conditions sont indiquées ci-contre de la manière suivante ■ (cf. article UC.2).

- 1.1.1. Dans les zones UC du Plan Local d'Urbanisme **sont interdites les destinations et sous-destinations définies dans le tableau ci-contre.**
- 1.1.2. Toute construction, installation, ouvrage, travaux et aménagements à moins de 5,00 mètres des Espaces Boisés Classés portés aux documents graphiques.
- 1.1.3. Toutes constructions nouvelles, toutes installations, ouvrages, travaux et aménagements nouveaux à moins de 5,00 mètres de part et d'autre de l'axe du réseau de conduite des sources repéré au plan de zonage au titre d'élément remarquable sont interdits, à l'exception des aménagements réglementés par l'article 2.6. En outre, il est recommandé aux pétitionnaires de procéder à une géolocalisation des conduites de sources avant toute intervention afin de garantir la préservation du réseau protégé au titre d'élément remarquable. Les plans masse déposés dans les demandes d'autorisation devront faire figurer l'emplacement exact réel du réseau de conduite des sources.

DESTINATIONS/sous-destination	AUTORISÉES	ADMISES SOUS CONDITIONS	INTERDITES
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE			
Exploitation agricole			■
Exploitation forestière			■
HABITATION			
Logement	■		
Hébergement	■		
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail		■	
Restauration		■	
Commerce de gros			■
Activités de services avec accueil d'une clientèle		■	
Hôtels		■	
Autres hébergements touristiques		■	
Cinéma		■	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRES OU TERTIAIRES			
Industrie			■
Entrepôt			■
Bureau			■
Centre de congrès et d'exposition			■
Cuisine dédiée à la vente en ligne			■
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	■		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	■		
Établissements d'enseignement, de santé et d'actions sociales	■		
Salle d'art et de spectacles	■		
Équipements sportifs	■		
Lieux de culte	■		
Autres équipements recevant du public	■		

- 1.1.4. Dans les zones UC du Plan Local d'Urbanisme **sont interdits les usages des sols et activités suivants :**



- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les affouillements, exhaussements des sols en dehors de ceux autorisés à l'article UC.2 ;
- les décharges, les dépôts et autres stockages de quelle nature que ce soit, dès lors qu'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles autorisées à l'article UC.2 ;
- l'ouverture de terrains de camping et de caravaning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers ;
- le stationnement de caravanes quelle que soit la durée ;

- 1.1.5. Au sein des zones humides avérées prioritaires identifiées aux documents graphiques, tout ouvrage portant atteinte à la zone humide, et à son alimentation en eau est proscrit. L'occupation du sol ne peut être que naturelle. Ainsi, sont interdits :
- tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides ;
 - les affouillements et exhaussements ;
 - la création de plans d'eau artificiels et le pompage ;
 - le drainage, le remblaiement, les dépôts divers ou le comblement ;
 - l'imperméabilisation des sols ;
 - la plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.
- 1.1.6. Au sein des zones humides probables identifiées au Plan des Informations et des Obligations Diverses (PIOD), l'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait que ces derniers doivent procéder à une caractérisation de ces zones selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié, pour confirmer ou infirmer la présence de ces zones humides probables, avant toute modification d'usage du sol.

ARTICLE UC.2

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1. Les extensions de constructions existantes dont l'activité serait incompatible avec la destination de la zone et sous réserve qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles et qu'elles respectent les prescriptions des articles UC.4 à UC.9. L'extension est limitée à 20% de l'emprise au sol du bâtiment principal édifié légalement à la date d'approbation du présent PLU.
- 2.2. Les activités d'artisanat et de commerce de détail sont autorisées à la condition

qu'elles soient compatibles avec les caractéristiques du tissu résidentiel et qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières.

- 2.3. Les activités de restauration, les activités de services avec accueil de clientèle, les hôtels et autres hébergements touristiques sont autorisés à condition que ces activités soient compatibles avec le tissu résidentiel dans lequel elles s'inscrivent, qu'elles soient conformes aux règles et normes en vigueur et qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des nuisances particulières.
- 2.4. La création, l'extension, et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous 3 conditions :
- elles doivent être compatibles par leur fonctionnement avec le caractère à dominante résidentielle de la zone,
 - des dispositions doivent être prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (livraison, bruit, incendie, explosion,...) et aggravation des conditions de circulation,
 - les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes.
- 2.5. Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition que leurs réalisations soient liées :
- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
 - à des aménagements paysagers ;
 - à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;
 - à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
 - à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
 - ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site.
- 2.6. Au sein de la bande de tampon de 5,00 mètres de part et d'autre de l'axe du réseau de conduite des sources repéré au plan de zonage au titre d'élément remarquable, seuls sont autorisés les aménagements légers en surface pour mettre en valeur l'élément patrimonial, les aménagements en surface de sécurisation de la voirie existante, ainsi que les aménagements en surface dédiés aux mobilités douces (piétons et cycles) et aux voiries existantes. Ces aménagements doivent impérativement être conçus de manière à éviter tout désordre sur le réseau de conduite des sources protégé au titre d'élément remarquable, et sur l'écoulement de l'eau.
- 2.7. Le long de la bande mesurée parallèlement à l'allée des Marronniers :

- dans une bande de 10,00 mètres, mesurée parallèlement à l'allée des Marronniers, seuls sont autorisés les aménagements liés aux mobilités douces (piétons et deux-roues).
- 2.8. Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles sont compatibles avec les conditions et termes fixés dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation tels que présentés dans la pièce n°3 du Plan Local d'Urbanisme.
- 2.9. Les travaux de maintenance et/ou de modification des ouvrages RTE pour des exigences techniques ou fonctionnelles ne sont pas réglementés.

ARTICLE UC.3

CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE DE L'HABITAT

3.1. MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT

- 3.1.1. Il est demandé au pétitionnaire de prévoir la réalisation de :
- 2 logements sociaux minimum, dans le cas d'une construction, d'un programme ou d'une opération comprenant entre 4 et 8 logements ;
 - 3 logements sociaux minimum, dans le cas d'une construction, d'un programme ou d'une opération comprenant entre 9 et 11 logements ;
 - 30% minimum de logements sociaux, dans le cas d'une construction, d'un programme ou d'une opération comprenant 12 logements et plus ou plus de 800 m² de surface de plancher, conformément aux dispositions de l'article L.111-24 du code de l'urbanisme.
- Le nombre de logements sociaux exigibles est arrondi à l'entier supérieur.
- 3.1.2. Conformément à l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, le règlement détermine des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale :
- **secteur des Folies : 32% minimum.**
- Le nombre de logements sociaux exigibles est arrondi à l'entier supérieur.
- 3.1.3. Les préconisations de l'article 3.1.1. ne s'appliquent pas dans les cas de réhabilitation de construction existante sauf création de logement(s) supplémentaire(s).

3.2. MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE

- 3.2.1. **Non réglementé.**

SECTION II

CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

ARTICLE UC.4

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1. EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE (schéma n°D et n°G)

- 4.1. L'emprise au sol de toute construction **ne peut excéder 30% de la surface de l'emprise foncière totale.**

4.2. HAUTEUR MAXIMALE AUTORISÉE (schéma n°B et n°J)

4.2.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 4.2.1.1. Les éléments suivants **ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur* maximale** autorisée :
- les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ou à la lutte contre les îlots de chaleur urbains,
 - les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques. Il est par ailleurs demandé que ces dispositifs soient dissimulés depuis l'espace public.
- 4.2.1.2. **Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif à l'exception des antennes-relais qui sont limitées à 12,00 mètres de hauteur maximum.**
- 4.2.1.3. Les constructions et installations nouvelles situées dans les périmètres AVAP doivent respecter les prescriptions fixées dans le règlement de l'AVAP annexé au présent PLU.

4.2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES

- 4.2.2.1. La hauteur maximale de toute construction, à l'exception des annexes, **ne peut excéder 10 mètres.**
- 4.2.2.2. La hauteur maximale de toute construction, à l'exception des annexes, **ne peut excéder 7,00 mètres pour les toitures terrasse.**
- 4.2.2.3. La hauteur maximale des constructions annexes est **limitée à 4,00 mètres.**

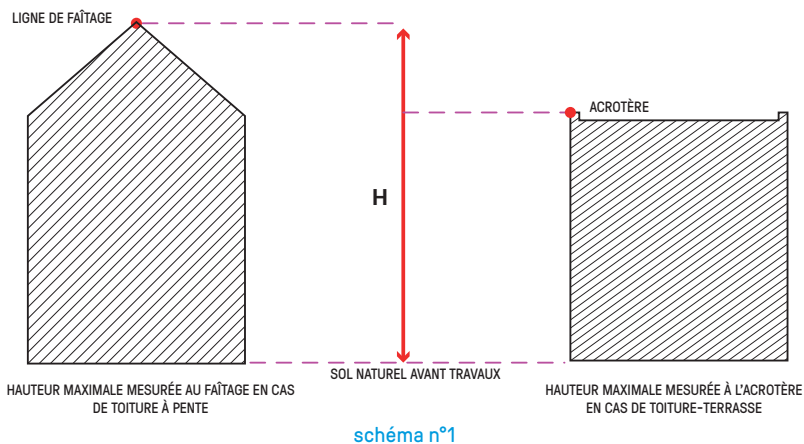


schéma n°1

4.2.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.2.3.1. Dans le cas de terrains en pente, les façades des constructions projetées sont divisées en section de 12,00 mètres maximum. La côte de hauteur de chaque section est calculée au point médian de chacune des sections (cf. schéma n°2).

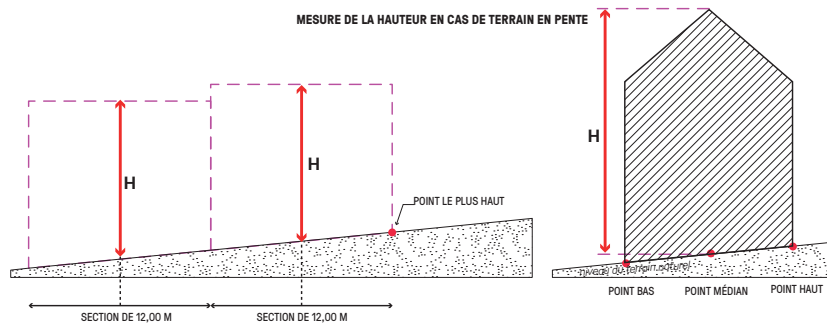


schéma n°2

4.2.3.2. En outre, le dépassement des hauteurs réglementées peut être autorisé dans les cas suivants :

- en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre, d'une rénovation, d'un changement de destination ou d'une réhabilitation jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'approbation du présent

document ;

- ou en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent document et ayant une hauteur supérieure à celle autorisée ;
- ou en cas de travaux d'isolation (thermique ou acoustique) sur les bâtiments ayant déjà atteint la hauteur maximale à la date d'approbation du présent document sans toutefois dépasser 30 cm la hauteur maximale autorisée par le règlement du PLU conformément à l'article R.152-7 du code de l'urbanisme.

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (schéma n°M)

4.3.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

4.3.1.1. Les constructions ou installations nouvelles, à l'exception des annexes, doivent être édifiées **en retrait des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue**. En ce cas, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un recul ou marge d'isolement (L) tel que la distance horizontale du point le plus haut de la construction ou installation à édifier au point le plus proche de la limite des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ou installation ($L \geq H/2$). Dans tous les cas, cette distance de recul ou marge d'isolement ne peut être inférieure à 5,00 mètres. (cf. schéma n°3 et n°4).

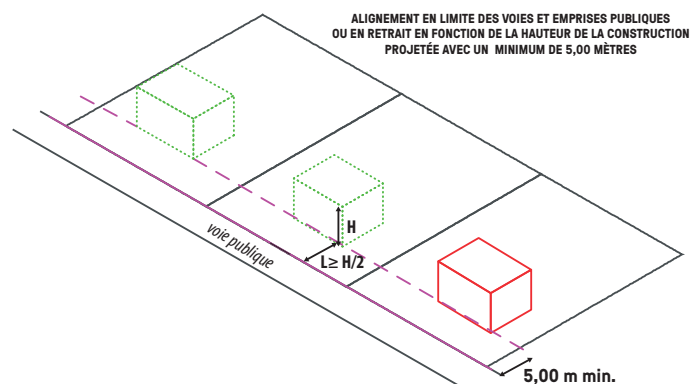


schéma n°3

DÉFINITION DU REcul PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES



schéma n°4

4.3.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

En cas d'impossibilités techniques, architecturales ou d'intégration dans le site dûment justifiées, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale 4.3.1. peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants (cf. schémas n°5 et n°6) :

- 4.3.2.1. Pour le respect d'une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnement des constructions voisines diffère de la règle générale.

ALIGNEMENT DIFFÉRENT AUTORISÉ AFIN DE RESPECTER L'ORDONNANCEMENT DE LA SÉQUENCE DE LA VOIE

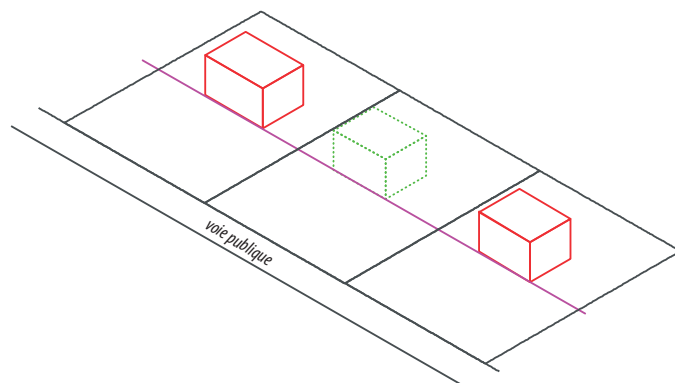


schéma n°5

- 4.3.2.2. Lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction (aménagement, surélévation ou agrandissement d'une construction existante) se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu.

CAS D'UNE EXTENSION D'UNE CONSTRUCTION QUI SE FAIT EN CONTINUITÉ D'UN CORPS DE BÂTIMENT PRINCIPAL IMPLANTÉ DIFFÉREMMENT DE LA RÈGLE

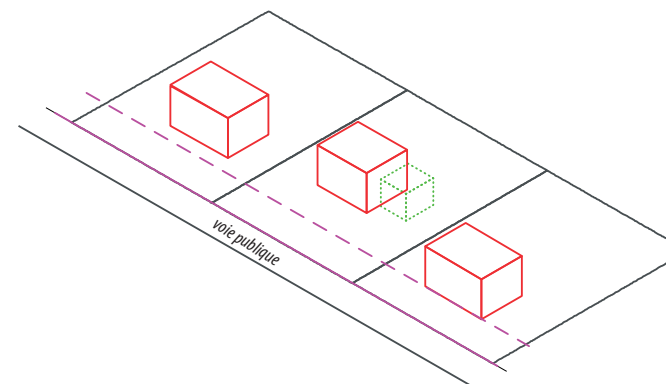


schéma n°6

- 4.3.2.3. Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers ...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables.
- 4.3.2.4. Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti classé, inscrit ou identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.
- 4.3.2.5. En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle de deux voies ou plus, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, ...).
- 4.3.2.6. Pour assurer la continuité de la végétation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants.
- 4.3.2.7. Pour l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif.
- 4.3.2.8. Dans le cas de la mise en œuvre de dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances acoustiques et/ou énergétiques des constructions existantes (isolation par l'extérieur ou à l'utilisation des énergies renouvelables), une dérogation



est prévue à condition que ceux-ci n'excèdent pas 30 cm par rapport au nu de la façade du bâtiment existant. Si le bâtiment est à l'alignement du domaine public, le pétitionnaire doit obtenir de la collectivité une autorisation d'occupation du domaine public permettant de s'assurer que le projet ne compromet pas la sécurité et la circulabilité de la rue ou de l'espace public concernés.

4.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES (schéma n°K et n°N)

4.4.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

4.4.1.1. Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur une seule limite séparative latérale ou en retrait des limites séparatives latérales (cf. schéma n°7).

Néanmoins, une implantation des constructions et installations nouvelles peut être admise sur les deux limites séparatives latérales uniquement pour les terrains dont la largeur est inférieure ou égale à 10,00 mètres à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

4.4.1.2. En cas de retrait, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un retrait ou marge d'isolement (L) tel que la distance horizontale de tout point de la construction ou installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit :

- égale à la hauteur de la construction ou installation ($L = H$) avec un minimum de 4,00 mètres lorsque la façade comporte des baies ;
- au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade ($L \geq H/2$) avec un minimum de 2,50 mètres en cas de façade aveugle.

4.4.1.3. Aucune construction, à l'exception des abris de jardin, ne peut être édifiée à moins de 6,00 mètres des limites de fond de parcelle (cf. schéma n°8).

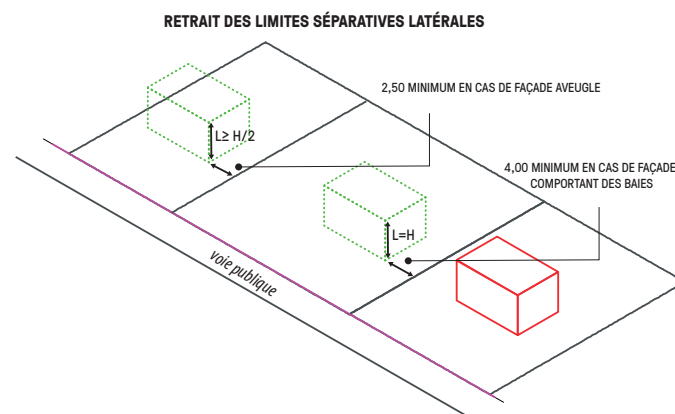


schéma n°7

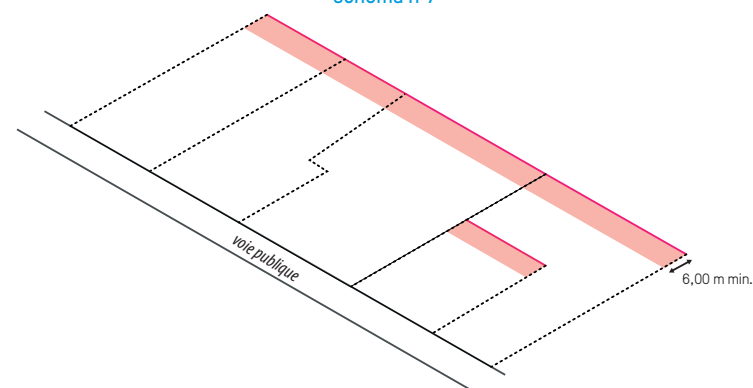


schéma n°8

4.4.1.4. L'implantation des piscines non couvertes doit respecter un retrait minimum de 2,50 mètres à partir des limites séparatives, calculé par rapport aux margelles de la paroi du bassin.

4.4.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.4.2.1. Nonobstant les règles de l'article 4.4.1. et pour des raisons d'ordonnement architectural et d'harmonie, lorsque la construction intègre une séquence déjà bâtie, il sera tenu compte de l'implantation des constructions sur les parcelles

contiguës. Les autorités compétentes peuvent alors imposer l'implantation de la construction projetée à l'alignement des constructions voisines existantes au moment de l'approbation du PLU.

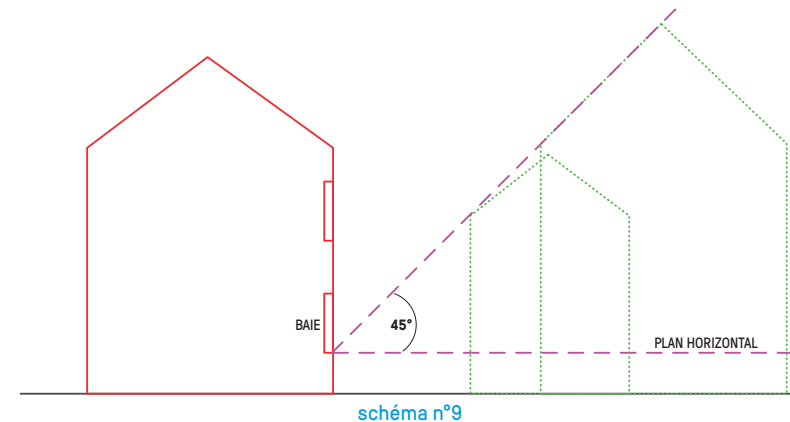
Lorsqu'il existe déjà, sur une parcelle voisine, une construction implantée sur une limite séparative, la construction ou installation nouvelle doit, dans la mesure du possible et conformément aux dispositions de l'article 4.4.1, s'implanter sur cette limite et s'appuyer, au moins en partie, sur le pignon existant.

- 4.4.2.2. Les bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension dans le prolongement des murs existants.
- 4.4.2.3. Lorsque la ou les limites séparatives d'un terrain coïncident avec celles d'une cour commune existante, les constructions et installations nouvelles doivent s'implanter par rapport à cette ou à ces limites conformément à l'article UC.4.3.
- 4.4.2.4. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif.
- 4.4.2.5. Dans le cas de la mise en œuvre de dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances acoustiques et/ou énergétiques des constructions existantes (isolation par l'extérieur ou à l'utilisation des énergies renouvelables), une dérogation est prévue dans les conditions suivantes :
- en cas d'implantation sur les limites séparatives, l'isolation thermique par l'extérieur est autorisée dans une limite de 30 cm par rapport au nu de la façade. L'ouvrage d'isolation par l'extérieur ne peut être réalisé qu'à deux mètres au moins au-dessus du pied du mur, du pied de l'héberge ou du sol, sauf accord des propriétaires des deux fonds sur une hauteur inférieure.
 - en cas d'implantation en retrait, ces dispositifs sont autorisés à condition de ne pas excéder 30 cm par rapport au nu de la façade du bâtiment existant.

4.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MÊME PROPRIÉTÉ (schéma n°F)

- 4.5.1. Dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur une même unité foncière ou dans le cas de l'application d'une servitude de cour commune, **la distance minimale comptée horizontalement séparant les constructions non contiguës* sur une même unité foncière doit être égale :**
- à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8,00 mètres, si l'une ou l'autre des façades comporte des baies ;
 - à 4,00 mètres minimum lorsque les façades ne comportent pas de baies.

- 4.5.2. En outre, les baies principales, ne doivent être masquées par aucune partie de construction qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal passant par cet appui, la vue droite au sens du code civil étant seule à considérer (schéma n°9).



- 4.5.2. Les dispositions de l'article 4.5.1 ne s'appliquent pas dans le cadre des annexes, dans la limite d'une par unité foncière.
- 4.5.3. Les dispositions de l'article 4.5.1 ne s'appliquent pas pour l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif.
- 4.5.4. Les constructions et installations nouvelles situées dans les périmètres AVAP doivent respecter les prescriptions fixées dans le règlement de l'AVAP annexé au présent PLU.

ARTICLE UC.5 QUALITÉS URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

5.1. OBJECTIFS QUALITATIFS GÉNÉRAUX

- 5.1.1. Conformément à l'article R.111-26 du code de l'urbanisme, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. **Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si,**



par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

- 5.1.2. Conformément à 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.**
- 5.1.3. Les constructions et/ou installations de toute nature doivent être conçues de façon à :
- s'insérer dans leurs abords ;
 - et participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine, dans le respect de la trame initiale ;
 - et permettre la conservation et la mise en valeur des éléments ayant une valeur patrimoniale.
- 5.1.4. Les règles et objectifs qualitatifs édictés concernent les bâtiments d'habitation neufs ou anciens ainsi que leurs annexes qui doivent être traités en harmonie avec la construction principale. Par ailleurs, les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale initiale. Toute nouvelle construction ou amélioration doit conserver le style et le rythme architectural des bâtiments anciens existants sur le secteur.
- 5.1.5. Les différents murs d'un bâtiment, y compris des annexes, visibles ou non depuis la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.
- 5.1.6. D'une manière générale, tout pastiche régional et autres imitations sont proscrits.
- 5.1.7. Pour les constructions et installations nouvelles, un traitement contemporain est admis à la condition d'utiliser des matériaux nobles et de conserver des volumétries identiques au bâti traditionnel et s'intégrant parfaitement au site.

5.2. VOLUMES

- 5.2.1. Les constructions et installations nouvelles doivent s'intégrer à la volumétrie générale du quartier dans lequel elles s'insèrent en respectant les principes généraux concernant la toiture, l'aspect, les murs extérieurs et les ouvertures. Ainsi, il est demandé aux pétitionnaires de prêter une attention aux implantations et aux types traditionnels de la commune, constitutifs de sa forme urbaine et de son identité.

- 5.2.2. Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelques natures qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments existants et le site de façon harmonieuse.
- 5.2.3. Toute construction et installation nouvelle doit respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble.
- 5.2.4. Les saillies et encorbellements sur le domaine public ou privé ouvert à la circulation publique sont interdits.

5.3. MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

- 5.3.1. Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions.
- 5.3.2. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures. La jonction des façades avec les bâtiments contigus doit être effectuée avec soin, dans le respect de la trame architecturale du bâtiment existant.
- 5.3.3. La couleur des façades ne doit pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence. Les couleurs doivent être choisies dans les tonalités de matériaux naturels et en fonction de l'environnement architectural existant. Tous les tons se référant aux couleurs de matériaux naturels sont recommandés, de préférence les tons clairs. Aussi, les couleurs vives ou criardes, y compris sur les menuiseries extérieures, ne sont pas autorisées.
- 5.3.4. Les murs des façades sur voie doivent être traités en s'inspirant des matériaux et des teintes traditionnelles : plâtre, chaux et sable teinté. Les murs séparatifs et les murs aveugles, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs des façades principales, doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui-ci des dites façades.

5.4. TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

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

- 5.4.2. En cas d'extension ou de réhabilitation de partie de toiture d'un bâtiment principal, les nouvelles toitures doivent se raccorder harmonieusement à l'existant et conserver l'esprit général des constructions existantes. Néanmoins, en cas de nouvelles constructions accolées, aucune modification de pente des toitures existantes n'est autorisée.
- 5.4.3. En cas de toitures à pente **dont les versants doivent être compris entre 35 et 45°**, celles-ci doivent être composées de couleurs et de matériaux non réfléchissants. La ligne de faîtage doit être parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou aux limites séparatives latérales.
- 5.4.4. L'emploi de matériaux d'aspect ondulé tels que tôles plastiques, plaques en fibrociment est interdit.
- 5.4.5. L'éclairage éventuel des combles, par de nouvelles ouvertures en façade sur rue, peut être assuré par des ouvertures en lucarnes ou des ouvertures intégrées dans le plan des versants de toiture tels que châssis de toit. Les ouvertures de toit contenues dans le plan des versants de toiture doivent être composées avec le percement des façades.
- 5.4.6. La pose de châssis de toit et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration du plan de toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations (proportions, dimensions limitées).
- 5.4.7. La toiture des constructions et installations nouvelles doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, éléments techniques
- 5.4.8. Les toits terrasses sont autorisés dans la mesure où ils sont fonctionnalisés en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :
- exploitations d'énergies renouvelables ;
 - ou agriculture urbaine ;
 - ou végétalisation dans un objectif écologique ;
 - ou récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

5.5. OUVERTURES DE FAÇADES

- 5.5.1. Les ouvertures doivent être alignées entre elles sur un axe horizontal au niveau du linteau et s'intégrer, en cas d'étage, dans un ordonnancement vertical entre les différents niveaux de la construction.
- 5.5.2. La pose de coffrets de volets roulants à l'extérieur de la menuiserie doit être intégrée

- à la maçonnerie. En cas d'impossibilité, la pose de coffrets roulants à l'extérieur est autorisée à condition qu'ils soient masqués par des dispositifs tels que les lambrequins.
- 5.5.3. Les dispositifs d'évacuation des fumées des dispositifs de chauffage (type ventouses) sont interdits en limite des voies et emprises publiques.

5.6. CLÔTURES

5.6.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 5.6.1.1. En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 23 octobre 2007, les clôtures sur voies publiques sont soumises à Déclaration Préalable.
- 5.6.1.2. Les clôtures* et l'aspect extérieur des façades doivent éviter toute rupture avec les matériaux environnants. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (type briques creuses, parpaings, aggro, etc.) est interdit. Sont interdits les clôtures présentant les aspects suivants : type plaques de béton préfabriquées pleines ou perforées, les éléments rapportés tels que les clôtures type bâche tendue, brandes, canisses, plaques ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques (comme les clôtures de chantier par exemple), haies végétales artificielles. Les clôtures avec claustras bois ne sont autorisées que si elles reposent sur un mur-bahut.
- 5.6.1.3. Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres et autres dispositifs liés à la desserte des réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré dès la conception de la clôture de façon harmonieuse par rapport aux constructions.
- 5.6.1.4. Une hauteur différente peut être autorisée ou imposée pour des motifs de sécurité (angle de deux voies ou plus) et/ou pour s'intégrer aux hauteurs des clôtures voisines existantes et ce, dans un objectif de préservation de l'harmonie de séquence.
- 5.6.1.5. Il est imposé la mise en œuvre de clôture ayant une certaine perméabilité quant à la libre circulation de la petite faune afin d'améliorer la biodiversité de manière à faciliter les continuités écologiques. Des ouvertures devront être aménagées à la base des clôtures. Dans le cadre de la préservation de la biodiversité, afin de permettre le passage de la petite faune et de favoriser le développement de la faune et la flore, il est préconisé de constituer les clôtures de haies champêtres composées d'essences locales et diversifiées (au moins quatre essences différentes) et de laisser une ouverture à la base de la clôture.



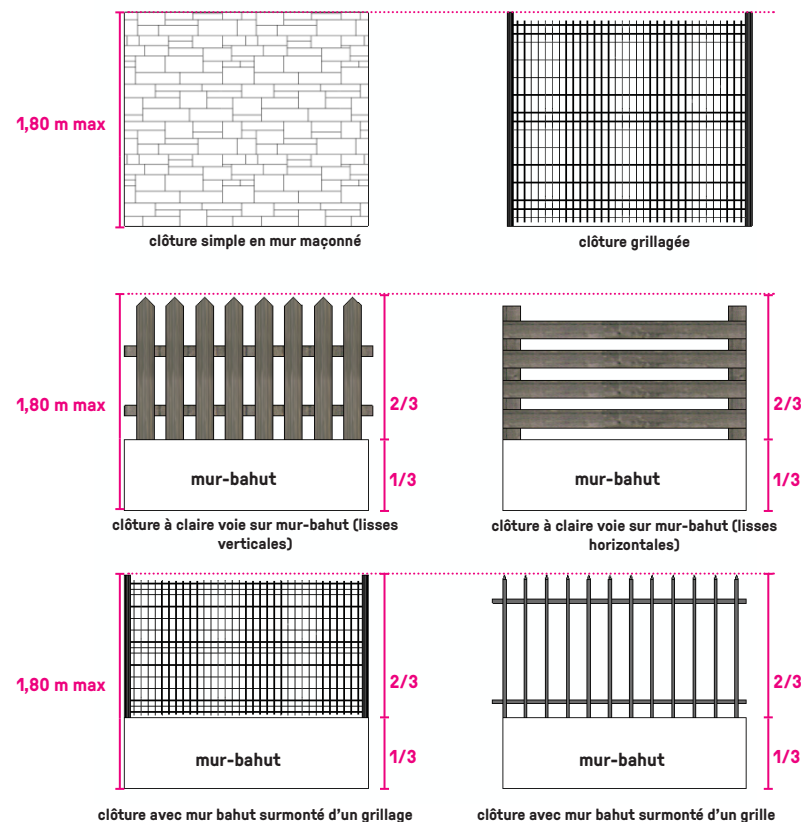
5.6.1.6. Les clôtures, les haies, les plantations ne doivent pas faire obstacles à l'écoulement des eaux et ne pas restreindre, le cas échéant, le champ d'inondation des crues.

5.6.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES EN LIMITES DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

5.6.2.1. Les clôtures et portails doivent présenter des formes simples et **avoir une hauteur* limitée à 1,80 mètre maximum.**

5.6.2.2. Les clôtures doivent être réalisées selon l'une des typologies suivantes :

- clôtures en mur plein en maçonnerie traditionnelle (pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou en maçonnerie enduite des deux côtés),
- ou composées de 1/3 de muret et de 2/3 de clôture ajourée et/ou végétale.



5.6.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES EN LIMITES SÉPARATIVES

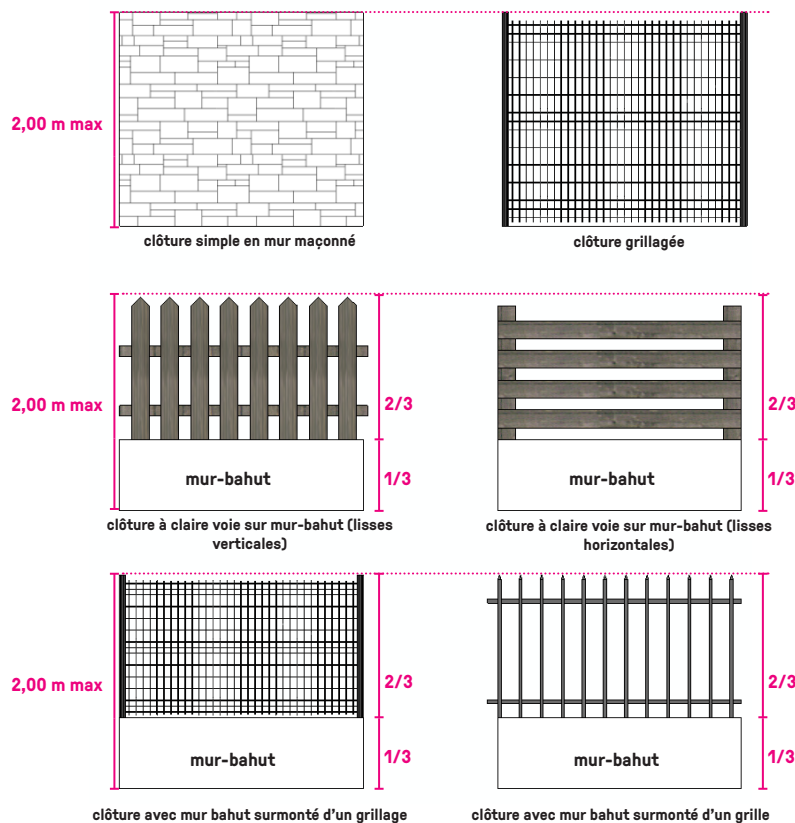
5.6.3.1. Les clôtures entre voisins **ne peuvent excéder 2,00 mètres de hauteur en tout point** mesurés à partir du terrain naturel.

5.6.3.2. Les clôtures peuvent être réalisées :

- en mur plein de même nature que les clôtures de rue, soit un grillage en mailles fines et/ou rigides, d'une grille verticale d'aspect métallique ou de panneaux d'aspect bois, aluminium ou composite. Elles peuvent être ou non doublées de haies vives ;

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

- ou être composées de 1/3 de muret et de 2/3 de clôture ajourée et/ou végétale.



5.7. LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

- 5.7.1. D'une façon générale, l'installation des locaux et équipements techniques est encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel. Lorsque ces éléments s'implantent en toiture à pente, ils doivent observer un retrait dans le linéaire de la pente de toiture de 3,00 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade.

- 5.7.2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche (sans fantaisie) prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante ou les plantations à créer.
- 5.7.3. Les éléments techniques tels que les climatiseurs, les antennes paraboliques, les coffrets techniques, etc. doivent être intégrés dans les bâtiments ou masqués de façon à ne pas porter atteinte visuellement et phoniquement :
- soit en étant placés sur la façade non visible depuis le domaine public ;
 - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.
- 5.7.4. Tous les systèmes de production ou d'utilisation d'énergie renouvelable visibles extérieurement doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques.

5.8. ANNEXES

- 5.8.1. Il est exigé deux annexes par unité foncière maximum.
- 5.8.2. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings de béton, ...) est interdit. Dans le cas d'adjonctions ou de constructions annexes, les matériaux doivent être de même type que l'existant afin de respecter l'unité d'ensemble.

5.9. OBJECTIFS QUALITATIFS ET RÈGLES CONCERNANT LES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI À PROTÉGER

- 5.9.1. Les travaux ayant pour effet de modifier un élément d'intérêt bâti repéré au document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable. Ces travaux sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux ou qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine.
- 5.9.2. Toute démolition est interdite. Seule la démolition des parties ne participant pas à l'intérêt de sa conservation est autorisée.
- 5.9.3. Par ailleurs, les extensions sont possibles si elles ne dissimulent pas des éléments essentiels d'architecture et si elles ne mettent pas en péril la lecture de la logique de la composition de l'ensemble du bâtiment. Toute évolution doit se réaliser dans le respect de la construction traditionnelle (proportions, couleurs, matériaux, protection des décors et modénatures), sans exclure un traitement contemporain,



notamment dans le cadre d'extensions, tout en soignant les jonctions entre parties anciennes et modernes.

- 5.9.4. Dans tous les cas, il s'agit de respecter ou de restaurer :
- l'orientation et l'organisation et la volumétrie d'ensemble des bâtiments ;
 - la composition des façades et les ouvertures (symétrie des ouvrants, respect de l'ordonnement pour les travées et niveaux, etc.) ;
 - les éléments de détails architecturaux et les matériaux nobles et traditionnels des constructions en façade et en couverture (moultures, encorbellement, linteaux, chaînage d'angle, etc.).

5.10. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

5.10.1. PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

- 5.10.1.1. Toute construction doit être conforme à la législation thermique vigueur.
- 5.10.1.2. Les projets doivent participer, par leur architecture, à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale (orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, ...).
- 5.10.1.3. Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, l'isolation par l'extérieur n'est pas autorisée.

5.10.2. PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES

- 5.10.2.1. L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables doit être privilégiée.
- 5.10.2.2. La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages non sanitaires et sous certaines conditions techniques, en conformité avec le Code de la Santé publique, doivent être favorisées.

ARTICLE UC.6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

6.1.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 6.1.1.1. Les plantations existantes présentant un intérêt paysager notable (tel que arbre de hautes tiges) doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.
- 6.1.1.2. Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition doit privilégier les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.
- 6.1.1.3. L'ensemble des règles édictées ci-après ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages, travaux et aménagements liés aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

6.1.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC


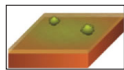
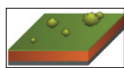
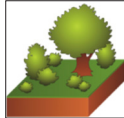
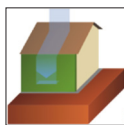
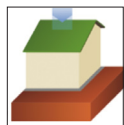
- 6.1.2.1. **En zone UC, 50% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces libres décomposés comme suit :**
- 40% minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre (PLT) ;
 - plus 10% minimum de la surface de l'unité foncière en espaces verts complémentaires. L'étendue de la surface des espaces verts complémentaires correspond au coefficient biotope de surface.
- 6.1.2.2. **Pour le seul secteur UCa, 40% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces libres décomposés comme suit :**
- 30% minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre (PLT) ;
 - plus 10% minimum de la surface de l'unité foncière en espaces verts complémentaires. L'étendue de la surface des espaces verts complémentaires correspond au coefficient biotope de surface.

Nota : Le coefficient équivaut à la proportion de surface non imperméabilisée ou éco-aménageable dans l'unité foncière d'un projet. Ce CBS est ainsi calculé :

$$CBS = \frac{\text{surface perméable ou éco-aménageable}}{\text{surface de l'unité foncière}}$$

Une surface totalement imperméable aura nécessairement un coefficient de 0 alors qu'un espace de pleine terre aura une valeur de 1.

Tableau d'équivalence des surfaces par rapport aux surfaces de pleine-terre (CBS)

TYPE DE SURFACES FAVORABLES À LA NATURE EN VILLE	COEFFICIENT DE PONDÉRATION DE 0 À 1
	Surfaces Imperméables 1. Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (béton, bitume, dallage avec couche de mortier,...). COEFFICIENT = 0,0
	Surfaces semi-ouvertes 2. Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration de l'eau de pluie, avec végétation (dalle de bois, pierres de treillis de pelouse). COEFFICIENT = 0,5
	Espaces verts sur dalle I 3. Espaces verts sur dalle de rez-de-chaussée et garages souterrains avec une épaisseur de terre végétale inférieure à 80 cm. COEFFICIENT = 0,5
	Espaces verts en pleine terre 4. Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune. COEFFICIENT = 1,0
	Mur végétalisé 5. Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 mètres COEFFICIENT = 0,5
	Toiture végétalisée 6. Végétalisation des toitures extensive ou intensive COEFFICIENT = 0,7

6.1.3. PLANTATIONS

6.1.3.1. Les plantations existantes doivent, dans la mesure du possible, être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

- 6.1.3.2. Les espaces laissés libres par les constructions et non occupés par les aires de stationnement et de desserte doivent obligatoirement être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain libre. Le nombre d'arbres à planter doit être arrondi au chiffre supérieur.
- 6.1.3.3. Les aires de stationnement collectif et en plein-air, comportant plus de 7 véhicules, doivent faire l'objet d'un traitement paysager soigné et être plantées à raison d'un minimum de 4 arbres de haute tige pour 8 places, puis un arbre supplémentaire par tranche de 4 emplacements supplémentaires. Par ailleurs, ces aires doivent être entourées de haies vives et/ou de plantes arbustives afin d'en améliorer l'aspect et de réduire les nuisances visuelles.
- 6.1.3.4. Un traitement perméable des voiries et des dessertes doit être privilégié (sablage, dallage pavage, ...) par rapport aux enrobés.
- 6.1.3.5. Des rideaux de végétation doivent obligatoirement être plantés afin de masquer les ouvrages tels que machineries, transformateurs et locaux techniques par exemple.
- 6.1.3.6. Dans le cadre des plantations demandées au titre du présent article, les arbres et arbustes doivent être d'essence locale (les essences invasives sont interdites).
- 6.1.3.7. Le territoire communal étant concerné par des mouvements différentiels de sols argileux, il est recommandé, à titre préventif, un recul des plantations par rapport aux constructions.

6.2. ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE OU PAYSAGER INVENTORIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

6.2.1. Pour les zones humides avérées prioritaires figurant au plan de zonage, tout comblement, exhaussement, affouillement de sol est interdit. La végétation qui est présente au niveau des berges doit également être conservée.

6.3. DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

- 6.3.1. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.
- 6.3.2. Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits de fuite des eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.



- 6.3.3. Toute construction ou installation nouvelle doit comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée. Ainsi, les eaux de ruissellement doivent être prioritairement infiltrées dans le sol.
- 6.3.4. Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses, etc.) doivent être recueillies, stockées sauf impossibilité technique. En l'absence d'exutoire, les eaux pluviales doivent être totalement infiltrées à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines.
- 6.3.5. Des dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, notamment à l'exutoire des parkings, sont susceptibles d'être imposés.
- 6.3.6. Seules les eaux pluviales résiduelles qui ne peuvent être absorbées par le terrain* doivent être dirigées vers le réseau public d'assainissement pluvial lorsqu'il existe, avec un débit de rejet maximum de 1l/s/ha aménagé.
- 6.3.7. Il est recommandé de recueillir et de stocker les eaux pluviales en vue de les réutiliser notamment pour l'arrosage des espaces verts. Le stockage s'effectuera par une cuve enterrée, ou bien intégrée esthétiquement et non visible de la voie publique.

ARTICLE UC.7 STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES

7.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 7.1.1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions, installations, ouvrages et exploitations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes ni présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques.
- 7.1.2. Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes de stationnement pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.
- 7.1.3. Les normes fixées au paragraphe 7.3 doivent être appliquées selon les modalités suivantes :
- lorsque le nombre de place de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par tranche entière échue. Le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies dans le tableau

ci-après doit être arrondi à l'entier supérieur.

- dans le cadre d'un permis groupé ou d'un lotissement, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous forme d'un parc de stationnement commun détaché des parcelles issues de la division du terrain en lots.
 - lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune de ces destinations et appliqué à leur surface de plancher respective.
 - les besoins en stationnement des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées au paragraphe 7.3 doivent être calculés en fonction des normes auxquelles ils sont les plus directement assimilables.
- 7.1.4. Les normes exigibles en termes de stationnement concernent toute opération de construction, de division de bâti existant, de changement de destination.
- 7.1.5. Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les 5 premiers mètres, ne doit pas excéder 5%, sauf impossibilité technique notable dûment justifiée.
- 7.1.6. Conformément à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut satisfaire aux obligations résultant du règlement du PLU, 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 (moins de 300 mètres à pieds), soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- 7.1.7. Les aires de stationnement prévues dans le cadre du projet doivent favoriser l'emploi de matériaux non imperméabilisant.
- 7.1.8. La mise en œuvre de places commandées est interdite pour les deux premières places d'un logement.

7.2. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLU

7.2.1. CAS POUR LES EXTENSIONS ET LES SURÉLÉVATIONS

- 7.2.1.1. Pour les extensions et/ou surélévations créant plus de 50 m² de surface de plancher, le nombre de place de stationnement est déterminée au regard de la nouvelle

superficie de construction.

7.2.2. CAS POUR LES CHANGEMENTS DE DESTINATION OU LES DIVISIONS

- 7.2.2.1. En cas de changement de destination à usage d'habitat, il est demandé 2 places de stationnement par logement créé de plus de 20m².
- 7.2.2.2. En cas de division d'un bâtiment en vue de créer plusieurs logements, il est demandé 2 places de stationnement par logement créé de plus de 20m².

7.2.3. CAS POUR LES TRAVAUX DE RÉHABILITATION

- 7.2.3.1. Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'une augmentation de la surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant et qu'ils ne créent pas de logement supplémentaire.
- 7.2.3.2. En cas de transformation de garage en pièce à vivre, à la condition que le garage soit accolé à la construction principale, la ou les places supprimées doivent obligatoirement être restituées sur l'unité foncière. Dans ce cas, l'aménagement de carports est autorisé. Il est recommandé, en outre, d'intégrer à ces carports des dispositifs de panneaux photovoltaïques.

7.3. STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES

- 7.3.1. Les espaces à réserver dans les opérations de construction neuve doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement des véhicules selon les normes suivantes :

Destinations	Nombre d'emplacements minimum / surfaces minimum
HABITATION	Il est exigé : <ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 place couverte minimum par logement dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 20 m² ; ▪ 2 places minimum dont 1 couverte par logement dont la surface de plancher est supérieure à 20 m². ▪ 10% de places supplémentaires doivent être réservés pour l'usage des visiteurs dans les opérations de plus de 10 logements. ▪ Il n'est exigé la réalisation que de 1 place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt de l'État.

COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Il est exigé :
	a°) pour l'artisanat et commerces de détail : <ul style="list-style-type: none"> ▪ pour les constructions présentant une surface de vente inférieure ou égale à 150 m², il est exigé que le stationnement soit adapté aux besoins du projet, et ce, en dehors des voies publiques. ▪ pour les constructions présentant une surface de vente supérieure à 150 m², il est exigé 1 place par tranche de 50 m² de surface plancher.
	b°) pour la restauration : <ul style="list-style-type: none"> ▪ pour les constructions présentant une surface plancher de restauration inférieure ou égale à 150 m², il est exigé que le stationnement soit adapté aux besoins du projet, et ce, en dehors des voies publiques. ▪ pour les constructions présentant une surface plancher de restauration supérieure à 150 m², il est exigé 1 place par tranche de 50 m² de surface plancher.
	c°) pour les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : 1 place par tranche de 55 m ² de surface plancher
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	d°) pour l'hébergement hôtelier et touristique : 1 place par chambre
	La délivrance d'un permis de construire pour un équipement d'intérêt public et/ou services publics est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

- 7.3.2. Dans le cadre d'opérations comportant plus de 400 m² de surface plancher et/ou plus de 6 logements, il est recommandé que la moitié des places de stationnement exigibles soit enterrée ou dans l'ouvrage.

7.4. STATIONNEMENT DES DEUX-ROUES MOTORISÉES

7.4.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 7.4.1.1. Dans le cadre d'opérations comportant plus de 400 m² de surface plancher et/ou plus de 6 logements, il est exigé un équivalent de 3% minimum affecté au remisage des deux-roues motorisés.
- 7.4.1.2. Le stationnement des deux-roues motorisés doit être prévu dans des locaux ou abris aménagés à cet effet, facilement accessibles et couverts. Néanmoins, les places des deux-roues motorisés peuvent être regroupées avec les places véhicules automobiles.



7.5. STATIONNEMENT DES CYCLES

7.5.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 7.5.1.1. Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes, conformément aux normes minimales en vigueur.

7.5.2. RÉALISATION DES EMPLACEMENTS POUR LES CYCLES

- 7.5.2.1. Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos et poussettes doivent être facilement accessibles depuis l'espace public, de plain-pied et intégrés au volume de la construction.
- 7.5.2.2. Sous réserve de justifications particulières liées à la configuration et à la taille des parcelles ou de toutes autres dispositions relatives à la mixité des fonctions et à l'animation des rez-de-chaussée, il peut être admis de réaliser, pour tout ou partie, les emplacements pour cycles :
- au sein des espaces extérieurs des constructions, à condition d'être couverts et de disposer des équipements adaptés,
 - au sein des aires de stationnement des véhicules motorisés, lorsque les emplacements sont clos et couverts (boxes) et disposent d'une surface suffisante pour le stationnement commun des véhicules motorisés et des cycles.

SECTION III ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UC.8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

- 8.1. Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique, en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin institué par un acte authentique, ou éventuellement, obtenu par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil. Tout accès doit présenter une largeur minimale de 3,50 mètres en tout point. Tout accès doit présenter une largeur minimale de :
- 3,50 mètres en tout point pour un projet desservant 1 logement ;
 - 6,00 mètres en tout point pour les projets desservant entre 2 et 5 logements ;
 - 9,00 mètres en tout point pour les projets desservant 6 logements et plus.
- 8.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées à la nature du projet de construction. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères. Par ailleurs, ils doivent être aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès doivent être limités au strict besoin de l'opération et la mutualisation des accès doit être recherchée.
- 8.3. Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.
- 8.4. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- 8.5. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes.
- 8.6. Toute voie publique ou privée à créer destinée à la circulation automobile et susceptible d'être incorporée au domaine public doit comporter une largeur d'emprise d'au moins 9,00 mètres incluant la chaussée, les trottoirs et un stationnement longitudinal. Cette emprise pourra être réduite à 6,00 mètres en cas de chaussée en sens unique de circulation automobile. En outre, il est demandé au(x) pétitionnaire(s) de prévoir un éclairage générant une uniformité d'éclairement et de luminance sur l'ensemble de la voirie afin de contribuer à une circulation en toute sécurité des piétons, cyclistes et des véhicules.

- 8.7. Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules délégataires d'un service public (sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères, ...) et doivent être dotées d'un espace de retournement, sauf si elles ne desservent qu'une seule unité foncière. Dès lors que les voies en impasse nouvelle desservent au moins deux unités foncières, il est demandé une aire de retournement ayant un diamètre de 20,00 mètres de bordure à bordure.
- 8.8. Les accès des véhicules et engins doivent être localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants :
- la topographie des lieux dans lesquels s'insère la construction, l'installation ou l'ouvrage ;
 - la préservation de la sécurité des personnes ;
 - les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur l'unité foncière ;
 - les plantations existantes sur l'espace public et collectif ou sur la voie de desserte.
- 8.9. La création de nouveaux accès Route de Montlhéry est soumise à l'accord préalable du gestionnaire de la voirie.
- 8.10. Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions réglementaires concernant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (Décret n°2006-1657 du 21 décembre 2006 relatif à l'accessibilité de la voirie et des espaces publics ; Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics et Arrêté du 15 janvier 2007 portant application du décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics).

ARTICLE UC.9 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- Les terrains susceptibles de recevoir des constructions et/ou installations ou de faire l'objet d'aménagements, doivent être desservis par des réseaux publics de caractéristiques suffisantes au regard du projet.

9.1. EAU POTABLE

- 9.1.1. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression ayant des caractéristiques suffisantes à satisfaire les besoins des usagers dans le cadre du règlement de service Eau Potable et respectant les normes en vigueur.

- 9.1.2. Toutes les obligations réglementaires doivent être satisfaites.

9.2. ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

- 9.2.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites. Toute construction doit évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public en respectant ses caractéristiques.
- 9.2.2. Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.
- 9.2.3. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur et au règlement du service Assainissement.
- 9.2.4. En l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement autonome conformes aux règlements sanitaires en vigueur et adaptés aux caractéristiques du sol du terrain. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau collectif dès sa réalisation.
- 9.2.5. Les eaux de piscines privatives, conformément à la réglementation en vigueur, doivent être rejetées dans le réseaux d'eaux usées, après accord des services concernés.

9.3. DÉFENSE CONTRE L'INCENDIE

- 9.3.1. Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie en correspondance avec l'analyse de risque établie selon le référentiel national et/ou tout document cadre relatif à la Défense Extérieure Contre l'Incendie.

9.4. ORDURES MÉNAGÈRES

- 9.4.1. Dans l'ensemble de la zone et quelle que soit la destination des constructions, celles-ci doivent intégrer des emplacements spécifiquement destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals (DIB). Les locaux exigibles doivent être conçus de manière à permettre le tri sélectif conformément au dispositif mis en place par l'autorité compétente en matière de collecte des déchets. Les conteneurs en attente de la collecte doivent être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci, et doivent être disposés en limite de parcelle ou regroupés en limite d'opération.



- 9.4.2. Les locaux destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals doivent impérativement être adaptés à la taille de l'opération.
- 9.4.3. Les abris doivent être fermés et couverts, et doivent faire l'objet d'un travail soigné en termes d'intégration architecturale et paysagère.
- 9.4.4. Les locaux de stockage doivent être conformes aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

9.5. INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

- 9.5.1. Lors de toute opération d'ensemble ou de toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer doivent être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique dûment justifiée. Même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.

9.6. AUTRES RÉSEAUX

- 9.6.1. Lorsque les lignes électriques, téléphoniques et câblées sont enterrées, ou lorsque leur enfouissement est prévu par la commune, les branchements privés à ces réseaux doivent l'être également sauf impossibilité technique dûment justifiée.
- 9.6.2. Dans le cadre d'opération d'ensemble, lotissements ou opérations groupées, les dessertes téléphoniques et électriques doivent obligatoirement être enterrées sauf impossibilité technique dûment justifiée.
- 9.6.3. Le raccordement au réseau de chaleur urbain, lorsqu'il existe, est recommandé pour toute nouvelle construction principale.

9.7. DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE

- 9.7.1. Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.
- 9.7.2. Dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain, l'emploi de revêtements de sols pour les espaces extérieurs devra privilégier les tons clairs.

ZONE UE

LA ZONE URBAINE DÉDIÉ **AUX ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES**

La zone UE correspond à des secteurs d'activités économiques, artisanales, industrielles et commerciales. L'objectif de la zone est de maintenir et développer l'activité économique dans ces zones. Par ailleurs, le règlement veille à ce que ces secteurs permettent d'assurer une bonne intégration paysagère et une transition qualitative avec les tissus résidentiels aux abords.

La zone UE comprend un secteur spécifique, le secteur **UEa**, qui accueille spécifiquement les activités industrielles.

Selon le principe de prévention, l'attention de l'ensemble des usagers du PLU est attirée sur les phénomènes naturels (aléas retrait-gonflement des argiles, ...) et technologiques (TMD, canalisation,...) marquant le territoire de Longpont-sur-Orge.

Par ailleurs, il convient d'informer les pétitionnaires que la zone UE est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (exposition forte à moyenne).

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.



SECTION I**DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS****ARTICLE UE.1****DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS**

Conformément à l'article R.151-30 du code de l'urbanisme, pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire certaines destinations et sous-destinations, usages des sols et activités.

1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

Nota : Les destinations et sous-destinations interdites sont indiquées dans le tableau ci-contre de la manière suivante ■. Les destinations et sous-destinations autorisées sont indiquées ci-contre de la manière suivante ■. Les destinations et sous-destinations admises sous conditions sont indiquées ci-contre de la manière suivante ■ (cf. article UE.2).

1.1.1. Dans les zones UE du Plan Local d'Urbanisme **sont interdites les destinations et sous-destinations définies dans le tableau ci-contre.**

DESTINATIONS/sous-destination	AUTORISÉES	ADMISES SOUS CONDITIONS	INTERDITES
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE			
Exploitation agricole			■
Exploitation forestière			■
HABITATION			
Logement		■	
Hébergement			■
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail		■	
Restauration		■	
Commerce de gros		■	
Activités de services avec accueil d'une clientèle		■	
Hôtels		■	UEa uniq.
Autres hébergements touristiques		■	UEa uniq.
Cinéma		■	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRES OU TERTIAIRES			
Industrie		UEa uniq.	■
Entrepôt		UEa uniq.	■
Bureau		UEa uniq.	■
Centre de congrès et d'exposition			■
Cuisine dédiée à la vente en ligne			■
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	■		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	■		
Établissements d'enseignement, de santé et d'actions sociales	■		
Salle d'art et de spectacles	■		
Équipements sportifs	■		
Lieux de culte	■		
Autres équipements recevant du public	■		



1.2. USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITES

- 1.2.1. Dans les zones UE du Plan Local d'Urbanisme **sont interdits les usages des sols et activités suivants :**
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
 - les affouillements, exhaussements des sols en dehors de ceux autorisés à l'article UE.2 ;
 - les décharges, les dépôts et autres stockages de quelle nature que ce soit, dès lors qu'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage ;
 - les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles autorisées à l'article UE.2 ;
 - l'ouverture de terrains de camping et de caravaning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers ;
 - le stationnement de caravanes quelle que soit la durée.

ARTICLE UE.2

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES À LA ZONE UE, À L'EXCEPTION DU SEUL SECTEUR UEa

- 2.1.1. Les constructions à destination de l'habitat à la condition :
- qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou à créer ;
 - qu'elles soient limitées à 100 m² de surface de plancher par unité foncière ;
 - sauf impossibilité technique, il est demandé que la construction destinée à l'habitat soit mitoyenne ou intégrée au corps du bâtiment principal.
- 2.1.2. Les extensions de constructions existantes dont l'activité serait incompatible avec la destination de la zone et sous réserve qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles et qu'elles respectent les prescriptions des articles UE.4 à UE.9. L'extension est limitée à 20% de l'emprise au sol du bâtiment principal édifiée légalement à la date d'approbation du présent PLU.
- 2.1.3. Sont autorisées les constructions et installations liées au commerce et aux activités de services suivantes à :
- d'artisanat destinées et de commerce de détails ;
 - de restauration ;

- de commerce de gros ;
- d'hôtels ;
- d'autres hébergements touristiques ;
- des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

à condition que ces activités soient compatibles avec le tissu dans lequel elles s'inscrivent, qu'elles soient conformes aux règles et normes en vigueur et qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des nuisances particulières.

- 2.1.4. La création, l'extension, et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous 3 conditions :
- elles doivent être compatibles par leur fonctionnement avec la proximité de zones résidentielles,
 - des dispositions doivent être prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (livraison, bruit, incendie, explosion,...) et aggravation des conditions de circulation,
 - les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes.
- 2.1.5. Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition que leurs réalisations soient liées :
- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
 - à des aménagements paysagers ;
 - à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;
 - à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
 - à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
 - ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site.
- 2.1.6. Les travaux de maintenance et/ou de modification des ouvrages RTE pour des exigences techniques ou fonctionnelles ne sont pas réglementés.

2.2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES AU SEUL SECTEUR UEa

- 2.2.1. Les constructions à destination de l'habitat à la condition :
- qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou à créer ;
 - qu'elles soient limitées à 100 m² de surface de plancher par unité foncière ;
 - sauf impossibilité technique, il est demandé que la construction destinée à

l'habitat soit mitoyenne ou intégrée au corps du bâtiment principal.

- 2.2.2. Les extensions de constructions existantes dont l'activité serait incompatible avec la destination de la zone et sous réserve qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles. L'extension est limitée à 20% de l'emprise au sol du bâtiment principal édifiée légalement à la date d'approbation du présent PLU.
- 2.2.3. Sont autorisées les constructions et installations liées aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire suivantes :
- industrie ;
 - entrepôts dès lors qu'ils sont liés à une activité exercée sur le même terrain d'assiette ou sur un terrain voisin ;
 - bureaux.
- 2.2.4. La création, l'extension, et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous 3 conditions :
- elles doivent être compatibles par leur fonctionnement avec la proximité de zones résidentielles,
 - des dispositions doivent être prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (livraison, bruit, incendie, explosion,...) et aggravation des conditions de circulation,
 - les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes.
- 2.2.5. Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition que leurs réalisations soient liées :
- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
 - à des aménagements paysagers ;
 - à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;
 - à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
 - à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
 - ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site.
- 2.2.6. Les travaux de maintenance et/ou de modification des ouvrages RTE pour des exigences techniques ou fonctionnelles ne sont pas réglementés.

ARTICLE UE.3**CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE DE L'HABITAT****3.1. MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT**

3.1.1. **Non réglementé.**

3.2. MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE

3.2.1. **Non réglementé**

SECTION II

CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

ARTICLE UE.4 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1. EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE (schéma n°D et n°G)

4.1.1. En zone UE, l'emprise au sol de toute construction ne peut excéder 50% de la surface de l'emprise foncière totale.

4.2. HAUTEUR MAXIMALE AUTORISÉE (schéma n°B et n°J)

4.2.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

4.2.1.1. Les éléments suivants ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :

- les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ou à la lutte contre les îlots de chaleur urbains,
- les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques.

4.2.1.2. Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif à l'exception des antennes-relais qui sont limitées à 12,00 mètres de hauteur maximum.

4.2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE,

4.2.2.1. La hauteur maximale de toute construction et installation ne peut excéder 12,00 mètres.

4.2.2.2. Pour la seule destination habitat autorisée, la hauteur maximale de toute construction ne peut excéder 7,00 mètres.

4.2.2.3. Le dépassement des hauteurs réglementées peut être autorisée dans le cas de travaux d'isolation (thermique ou acoustique) sur les bâtiments ayant déjà atteint la hauteur maximale à la date d'approbation du présent document sans toutefois dépasser 30 cm la hauteur maximale autorisée par le règlement du PLU conformément à l'article R.152-7 du code de l'urbanisme.

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (schéma n°M)

4.3.1. Les constructions ou installations nouvelles doivent être édifiées en retrait des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue. En ce cas, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un recul ou marge d'isolement (L) tel que la distance horizontale du point le plus haut de la construction ou installation à édifier au point le plus proche de la limite des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ou installation ($L \geq H/2$). Dans tous les cas, cette distance de recul ou marge d'isolement ne peut être inférieure à 5,00 mètres. (cf. schéma n°1 et n°2).

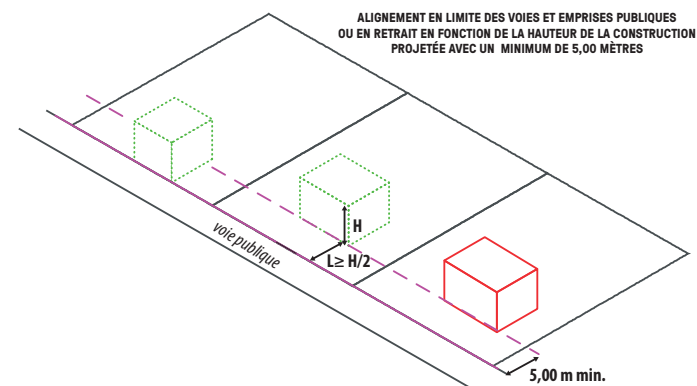


schéma n°1

DÉFINITION DU RETRAIT PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

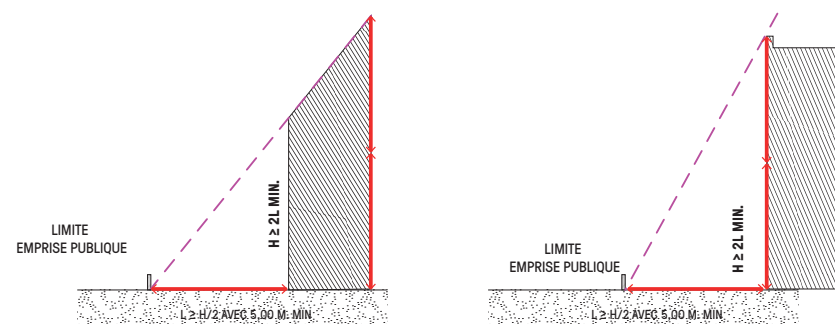


schéma n°2

4.3.2. L'espace compris entre la construction et la limite d'emprise doit être traité avec un soin particulier pour participer à la valorisation de l'espace public.

4.3.3. **Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.**

4.3.4. Dans le cas de la mise en œuvre de dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances acoustiques et/ou énergétiques des constructions existantes (isolation par l'extérieur ou à l'utilisation des énergies renouvelables), une dérogation est prévue à condition que ceux-ci n'excèdent pas 30 cm par rapport au nu de la façade du bâtiment existant. Si le bâtiment est à l'alignement du domaine public, le pétitionnaire doit obtenir de la collectivité une autorisation d'occupation du domaine public permettant de s'assurer que le projet ne compromet pas la sécurité et la circulabilité de la rue ou de l'espace espaces public concernés.

4.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES (schéma n°K et n°N)

4.4.1. Les constructions et installations nouvelles peuvent être édifiées :

- **sur une ou plusieurs limites séparatives latérales (cf. schéma n°3).**
- **ou en retrait par rapport à une limite séparative latérale.** En ce cas, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un recul ou marge d'isolement (L) tel que la distance horizontale de tout point de la construction ou installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ou installation ($L \geq H/2$). Dans tous les cas, cette distance de recul ou marge d'isolement ne peut être inférieure à 5,00 mètres (cf. schéma n°4).

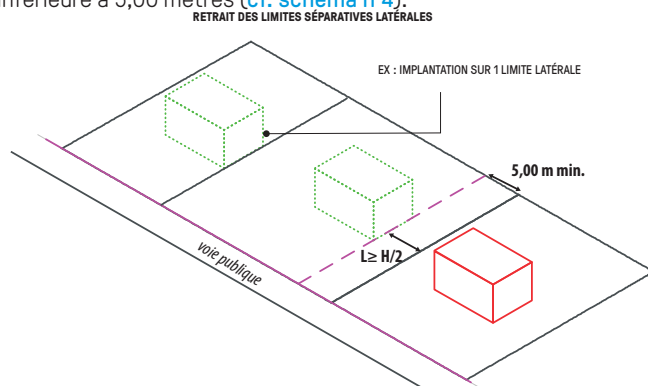


schéma n°3

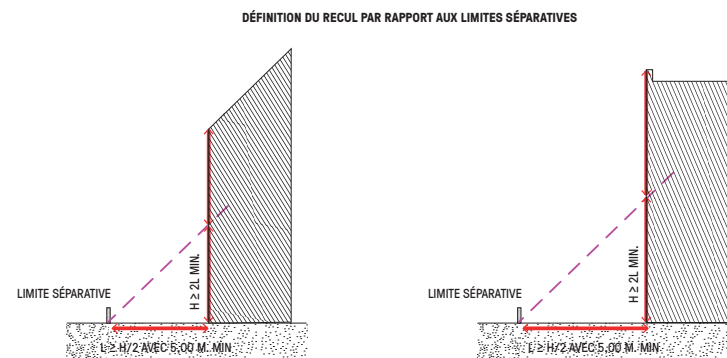


schéma n°4

4.4.2. Pour des raisons procédant à des motifs de sécurité publique ou de salubrité, la distance minimale peut être augmentée ou imposée.

4.4.3. Dès lors que le projet de construction jouxte une unité foncière composée d'un tissu résidentiel, il est exigé une marge de recul supplémentaire de 8,00 mètres minimum.

4.4.4. **Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.**

4.4.5. Dans le cas de la mise en œuvre de dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances acoustiques et/ou énergétiques des constructions existantes (isolation par l'extérieur ou à l'utilisation des énergies renouvelables), une dérogation est prévue dans les conditions suivantes :

- en cas d'implantation sur les limites séparatives, l'isolation thermique par l'extérieur est autorisée dans une limite de 30 cm par rapport au nu de la façade. L'ouvrage d'isolation par l'extérieur ne peut être réalisé qu'à deux mètres au moins au-dessus du pied du mur, du pied de l'héberge ou du sol, sauf accord des propriétaires des deux fonds sur une hauteur inférieure.
- en cas d'implantation en retrait, ces dispositifs sont autorisés à condition de ne pas excéder 30 cm par rapport au nu de la façade du bâtiment existant.

4.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MÊME PROPRIÉTÉ (schéma n°F)

4.5.1. Sauf indication plus contraignante, procédant à des motifs de sécurité publique ou de salubrité, la distance minimale entre deux constructions non contiguës n'est pas réglementée.



ARTICLE UE.5

QUALITÉS URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

5.1. OBJECTIFS QUALITATIFS GÉNÉRAUX

- 5.1.1. Conformément à l'article R.111-26 du code de l'urbanisme, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. **Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.**
- 5.1.2. Conformément à 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.**
- 5.1.3. Les constructions et/ou installations de toute nature doivent être conçues de façon à :
- s'insérer dans leurs abords ;
 - et participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine.
- 5.1.4. Le traitement architectural et paysager des constructions et installations nouvelles le long des voies ouvertes à la circulation publique doit être soigné en raison de leur rôle de « vitrine » commerciale des zones d'activités et d'« entrées de ville ».

5.2. VOLUMES

- 5.2.1. Les constructions et installations nouvelles doivent s'intégrer à la volumétrie générale du quartier dans lequel elles s'insèrent en respectant les principes généraux concernant la toiture, l'aspect, les murs extérieurs et les ouvertures.
- 5.2.2. Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelques natures qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments existants et le site de façon harmonieuse. Le revêtement de façade doit être d'une tonalité compatible avec celle des constructions avoisinantes ou faire l'objet d'une composition polychrome qui s'intègre à l'environnement.
- 5.2.3. Le volume des bâtiments doit être la traduction de leur mode de construction

et d'utilisation. Le pétitionnaire doit rechercher à exprimer chacun des éléments du programme selon ses caractéristiques propres (bureaux, ateliers, ..) tout en ayant le souci de maintenir la cohérence de l'ensemble.

- 5.2.4. Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions.
- 5.2.5. Toute construction et installation nouvelle doit respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble.
- 5.2.6. Les bâtiments destinés à l'habitat autorisé dans la zone doivent obligatoirement être intégrés à l'architecture des bâtiments principaux liés à l'activité autorisée.

5.3. TOITURES

- 5.3.1. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- 5.3.2. L'emploi de matériaux d'aspect ondulé tels que tôles plastiques, plaques en fibrociment, élément métallique non peint est interdit.
- 5.3.3. En cas de toiture à pente **dont les versant doivent être compris entre 35 et 45°**, Celles-ci doivent être composées de couleurs et de matériaux non réfléchissants.
- 5.3.4. La pose de châssis de toit et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration du plan de toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations (proportions, dimensions limitées).
- 5.3.5. La toiture des constructions et installations nouvelles doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, éléments techniques
- 5.4.7. Les toits terrasses sont autorisés dans la mesure où ils sont fonctionnalisés en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :
- exploitations d'énergies renouvelables ;
 - ou agriculture urbaine ;
 - ou végétalisation dans un objectif écologique ;
 - ou récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

5.4. MATÉRIAUX

- 5.4.1. Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non depuis la voie publique ou rivee ouverte à la circulation publique, doivent présenter une unité d'aspect.
- 5.4.2. Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou 'une peinture ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.
- 5.4.3. Seuls sont acceptés des matériaux de parement à l'aspect fini et traités contre la corrosion. Les jeux de couleurs du type décoration sont à éviter au profit de modénatures. Les bardages ne peuvent recouvrir plus de 70% de la totalité des façades des bâtiments.

5.5. CLÔTURES

5.5.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 5.5.1.1. En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 23 octobre 2007, les clôtures sur voies publiques sont soumises à Déclaration Préalable.
- 5.5.1.2. Les clôtures et l'aspect extérieur des façades doivent éviter toute rupture avec les matériaux environnants. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (type briques creuses, parpaings, aggro, etc.) est interdit. Sont interdits les clôtures présentant les aspects suivants : type plaques de béton préfabriquées pleines ou perforées, les éléments rapportés tels que les clôtures type bâche tendue, brandes, canisses, plaques ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques (comme les clôtures de chantier par exemple), haies végétales artificielles.
- Les clôtures avec claustras bois ne sont autorisées que si elles reposent sur un mur-bahut.
- 5.5.1.3. Les coffrets, compteurs, boites à lettres et autres dispositifs liés à la desserte des réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré dès la conception de la clôture de façon harmonieuse par rapport aux constructions.
- 5.5.1.4. Une hauteur différente peut être autorisée ou imposée pour des motifs de sécurité (angle de deux voies ou plus) et/ou pour s'intégrer aux hauteurs des clôtures voisines existantes et ce, dans un objectif de préservation de l'harmonie de séquence.

- 5.5.1.5. Il est imposé la mise en œuvre de clôture ayant une certaine perméabilité quant à la libre circulation de la petite faune afin d'améliorer la biodiversité de manière à faciliter les continuités écologiques. Des ouvertures devront être aménagées à la base des clôtures. Dans le cadre de la préservation de la biodiversité, afin de permettre le passage de la petite faune et de favoriser le développement de la faune et la flore, il est préconisé de constituer les clôtures de haies champêtres composées d'essences locales et diversifiées (au moins quatre essences différentes) et de laisser une ouverture à la base de la clôture.
- 5.5.1.6. Les clôtures, les haies, les plantations ne doivent pas faire obstacles à l'écoulement des eaux et ne pas restreindre, le cas échéant, le champ d'inondation des crues.

5.5.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES EN LIMITES DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 5.5.2.1. Les clôtures et portails doivent présenter des formes simples et **avoir une hauteur maximale de 1,80 mètres**.

5.5.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES EN LIMITES SÉPARATIVES

- 5.5.3.1. Les clôtures entre voisins **ne peuvent excéder 2,00 mètres de hauteur en tout point mesurés à partir du terrain naturel**. Les clôtures doivent faire l'objet d'un traitement végétal : les clôtures doivent alors être composées de végétaux d'essences diversifiées.

5.6. LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

- 5.6.1. D'une façon générale, l'installation des locaux et équipements techniques est encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel. Ces installations et équipements doivent être intégrés dans l'architecture du bâtiment.
- 5.6.2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche (sans fantaisie) prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante ou les plantations à créer.
- 5.6.3. Les éléments techniques tels que les climatiseurs, les antennes paraboliques, les coffrets techniques, etc. doivent être intégrés dans les bâtiments ou masqués de façon à ne pas porter atteinte visuellement et phoniquement.



- 5.6.4. Tous les systèmes de production ou d'utilisation d'énergie renouvelable visibles extérieurement doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques.

5.7. FAÇADES COMMERCIALES

- 5.7.1. Les devantures commerciales doivent être composées en harmonie avec les rythmes et proportions de la façade dans laquelle elles s'intègrent. Les créations ou modifications de façades commerciales doivent se faire en respectant la structure du bâtiment. A chaque bâtiment, doit correspondre un aménagement spécialement étudié en fonction de la composition de sa façade, même s'il s'agit d'un commerce étendu à plusieurs immeubles mitoyens. Dans ce cas d'insertion sur plusieurs façades contiguës, une composition en séquences doit être opérée. Les couleurs et matériaux employés doivent s'harmoniser avec les matériaux et couleurs de façade de l'immeuble ainsi que de son environnement.

5.8. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

5.8.1. PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

- 5.8.1.1. Toute construction doit être conforme à la législation thermique vigueur.
- 5.8.1.2. Les projets doivent participer, par leur architecture, à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale (orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, ...).
- 5.8.1.3. Dans le périmètre d'action du réseau de chaleur urbain défini en annexe du PLU, le projet doit privilégier le raccordement au-dit réseau, sauf contraintes techniques dûment justifiées.

5.8.2. PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES

- 5.8.2.1. L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables doit être privilégiée sauf incapacités techniques liées à la nature de l'exploitation.
- 5.8.2.2. La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages non sanitaires et sous certaines conditions techniques, en conformité avec le Code de la Santé publique, doivent être favorisées.

ARTICLE UE.6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

6.1.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 6.1.1.1. Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition doit privilégier les espaces verts en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

6.1.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

- 6.1.2.1. **En zone UE, 40% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces libres décomposés comme suit :**

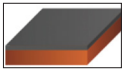
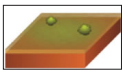
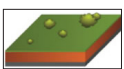
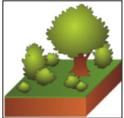
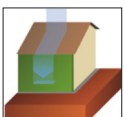

- 20% minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre (PLT) ;
- plus 20% minimum de la surface de l'unité foncière en espaces verts complémentaires. L'étendue de la surface des espaces verts complémentaires correspond au coefficient biotope de surface.

Nota : Le coefficient équivaut à la proportion de surface non imperméabilisée ou éco-aménageable dans l'unité foncière d'un projet. Ce CBS est ainsi calculé :

$$\text{CBS} = \frac{\text{surface perméable ou éco-aménageable}}{\text{surface de l'unité foncière}}$$

Une surface totalement imperméable aura nécessairement un coefficient de 0 alors qu'un espace de pleine terre aura une valeur de 1.

Tableau d'équivalence des surfaces par rapport aux surfaces de pleine-terre (CBS)

TYPE DE SURFACES FAVORABLES À LA NATURE EN VILLE	COEFFICIENT DE PONDÉRATION DE 0 À 1
	Surfaces Imperméables 1. Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (béton, bitume, dallage avec couche de mortier,...). COEFFICIENT = 0,0
	Surfaces semi-ouvertes 2. Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration de l'eau de pluie, avec végétation (dalle de bois, pierres de treillis de pelouse). COEFFICIENT = 0,5
	Espaces verts sur dalle I 3. Espaces verts sur dalle de rez-de-chaussée et garages souterrains avec une épaisseur de terre végétale inférieure à 80 cm. COEFFICIENT = 0,5
	Espaces verts en pleine terre 4. Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune. COEFFICIENT = 1,0
	Mur végétalisé 5. Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 mètres COEFFICIENT = 0,5
	Toiture végétalisée 6. Végétalisation des toitures extensive ou intensive COEFFICIENT = 0,7

6.1.3. PLANTATIONS

- 6.1.3.1. Les plantations existantes doivent, dans la mesure du possible, être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.
- 6.1.3.2. Les espaces laissés libres par les constructions et non occupés par les aires de stationnement et de desserte doivent obligatoirement être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² de terrain libre. Le nombre d'arbres à planter doit être arrondi au chiffre supérieur.
- 6.1.3.3. Les aires de stationnement collectif et en plein-air, comportant plus de 7 véhicules,

doivent faire l'objet d'un traitement paysager soigné et être plantées à raison d'un minimum de 4 arbres de haute tige pour 8 places, puis un arbre supplémentaire par tranche de 4 emplacements supplémentaires. Par ailleurs, ces aires doivent être entourées de haies vives et/ou de plantes arbustives afin d'en améliorer l'aspect et de réduire les nuisances visuelles.

- 6.1.3.4. Un traitement perméable des voiries et des dessertes doit être privilégié (sablage, dallage pavage, ...) par rapport aux enrobés.
- 6.1.3.5. Des rideaux de végétation doivent obligatoirement être plantés afin de masquer les ouvrages tels que machineries, transformateurs et locaux techniques par exemple.
- 6.1.3.6. Dans le cadre des plantations demandées au titre du présent article, les arbres et arbustes doivent être d'essence locale (les essences invasives sont interdites).
- 6.1.3.7. Le territoire communal étant concerné par des mouvements différentiels de sols argileux, il est recommandé, à titre préventif, un recul des plantations par rapport aux constructions.

6.2. ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE OU PAYSAGER INVENTORIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

- 6.2.1. Pour les mares et lits de cours d'eau figurant au plan de zonage, tout comblement, exhaussement, affouillement de sol est interdit. Toute installation, ouvrage, travaux et aménagement est interdit dans un rayon de 10,00 m autour de l'entité à partir du haut de la berge. La végétation qui est présente au niveau des berges doit également être conservée.

6.3. DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

- 6.3.1. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.
- 6.3.2. Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits de fuite des eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.
- 6.3.3. Toute construction ou installation nouvelle doit comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée. Ainsi, les eaux de ruissellement doivent être prioritairement infiltrées dans le sol.



- 6.3.4. Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses, etc.) doivent être recueillies, stockées sauf impossibilité technique. En l'absence d'exutoire, les eaux pluviales doivent être totalement infiltrées à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines.
- 6.3.5. Des dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, notamment à l'exutoire des parkings, sont susceptibles d'être imposés.
- 6.3.6. Seules les eaux pluviales résiduelles qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers le réseau public d'assainissement pluvial lorsqu'il existe, avec un débit de rejet maximum de 1l/s/ha aménagé.
- 6.3.7. Il est recommandé de recueillir et de stocker les eaux pluviales en vue de les réutiliser notamment pour l'arrosage des espaces verts. Le stockage s'effectuera par une cuve enterrée, ou bien intégrée esthétiquement et non visible de la voie publique.

ARTICLE UE.7 STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES

7.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 7.1.1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions, installations, ouvrages et exploitations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes ni présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques.
- 7.1.2. Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes de stationnement pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.
- 7.1.3. Les normes fixées au paragraphe 7.3 doivent être appliquées selon les modalités suivantes :
- le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies dans le tableau ci-après doit être arrondi à l'entier supérieur.
 - lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune de ces destinations et appliqué à leur surface de plancher respective.
 - les besoins en stationnement des opérations de constructions, des

établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées au paragraphe 7.3 doivent être calculés en fonction des normes auxquelles ils sont les plus directement assimilables.

- 7.1.4. Les normes exigibles en termes de stationnement concernent toute opération de construction, de division de bâti existant, de changement de destination.
- 7.1.5. Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les 5 premiers mètres, ne doit pas excéder 5%, sauf impossibilité technique notoire dûment justifiée.
- 7.1.6. Conformément à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut satisfaire aux obligations résultant du règlement du PLU, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- 7.1.7. Les aires de stationnement prévues dans le cadre du projet doivent favoriser l'emploi de matériaux non imperméabilisant.

7.2. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLU

7.2.1. CAS POUR LES EXTENSIONS ET LES SURÉLÉVATIONS

- 7.2.1.1. Pour les extensions et/ou surélévations créant plus de 50 m² de surface de plancher, le nombre de place de stationnement est déterminée au regard de la nouvelle superficie de construction.

7.3. STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES

- 7.3.1. Les espaces à réserver dans les opérations de construction neuve doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement des véhicules selon les normes suivantes :

Destinations	Nombre d'emplacements minimum / surfaces minimum
HABITATION	Il est exigé : <ul style="list-style-type: none"> • 2 places par logement dont une couverte.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Il est exigé :
	a°) pour l'artisanat : 1 place par tranche de 55 m² de surface plancher
	b°) pour le commerce, il est exigé : <ul style="list-style-type: none"> ▪ pour les constructions présentant une surface de vente inférieure ou égale à 150 m², il est exigé que le stationnement soit adapté aux besoins du projet, et ce, en dehors des voies publiques. ▪ pour les constructions présentant une surface de vente supérieure à 150 m², il est exigé 1 surface de stationnement au sol limitée à 0,75 fois la surface de plancher avec une possibilité de dérogation limitée à une seule fois la surface de plancher. Les places non imperméabilisées doivent faire 50% de la surface dédiée au stationnement. Les espaces paysagers ainsi que les emplacements dédiés à l'auto-partage et à la recharge des véhicules électriques peuvent être déduits de la surface.
	b°) pour la restauration : 1 place par tranche de 50 m² de surface plancher de restauration.
	c°) pour les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : 1 place par tranche de 50 m² de surface plancher
d°) pour l'hébergement hôtelier et touristique : 1 place par chambre	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	a°) pour l'industrie : 1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher
	b°) pour l'entrepôt : 1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher
	b°) pour le bureau : 1 place par tranche de 55 m ² de surface de plancher
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	La délivrance d'un permis de construire pour un équipement d'intérêt public et/ou services publics est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
AIRES DE LIVRAISON	Les aires de stationnement, d'évolution, de chargement et de déchargement doivent être situées à l'intérieur des terrains et être dimensionnées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel, du personnel et de l'exploitation.

7.4. STATIONNEMENT DES DEUX-ROUES MOTORISÉES

7.4.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

7.4.1.1. Dans le cadre d'opérations comportant plus de 400 m² de surface plancher, il est

exigé un équivalent de 3% minimum affecté au remisage des deux-roues motorisés.

7.4.1.2. Le stationnement des deux-roues motorisés doit être prévu dans des locaux ou abris aménagés à cet effet, facilement accessibles et couverts. Néanmoins, les places des deux-roues motorisés peuvent être regroupées avec les places véhicules automobiles.

7.5. STATIONNEMENT DES CYCLES

7.5.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

7.5.1.1. Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos, conformément aux normes minimales en vigueur.

7.5.2. RÉALISATION DES EMPLACEMENTS POUR LES CYCLES

7.5.2.1. Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'espace public, de plain-pied et intégrés au volume de la construction.

7.5.2.2. Sous réserve de justifications particulières liées à la configuration et à la taille des parcelles ou de toutes autres dispositions relatives à la mixité des fonctions et à l'animation des rez-de-chaussée, il peut être admis de réaliser, pour tout ou partie, les emplacements pour cycles :

- au sein des espaces extérieurs des constructions, à condition d'être couverts et de disposer des équipements adaptés,
- au sein des aires de stationnement des véhicules motorisés, lorsque les emplacements sont clos et couverts (boxes) et disposent d'une surface suffisante pour le stationnement commun des véhicules motorisés et des cycles.



SECTION III ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UE.8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

- 8.1. Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin institué par un acte authentique, ou éventuellement, obtenu par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil. Tout accès doit présenter une largeur minimale de 6,00 mètres en tout point.
- 8.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées à la nature du projet de construction. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères. Par ailleurs, ils doivent être aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès doivent être limités au strict besoin de l'opération et la mutualisation des accès doit être recherchée.
- 8.3. Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.
- 8.4. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- 8.5. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes.
- 8.6. Toute voie publique ou privée à créer destinée à la circulation automobile et susceptible d'être incorporée au domaine public doit comporter une largeur d'emprise d'au moins 10,00 mètres de chaussée dans le cas d'une circulation à double sens, ramenée à 6,00 mètres dans le cas d'une circulation à sens unique.
- 8.7. Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules délégataires d'un service public (sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères, ...) et doivent être dotées d'un espace de retournement, sauf si elles ne desservent qu'une seule unité foncière. Dès lors que les voies en impasse nouvelle desservent au moins deux unités foncières, il est demandé une aire de retournement ayant un diamètre de 20,00 mètres de bordure à bordure.

- 8.8. Les accès des véhicules et engins doivent être localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants :
 - la topographie des lieux dans lesquels s'insère la construction, l'installation ou l'ouvrage ;
 - la préservation de la sécurité des personnes ;
 - les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur l'unité foncière ;
 - les plantations existantes sur l'espace public et collectif ou sur la voie de desserte.

ARTICLE UE.9 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- Les terrains susceptibles de recevoir des constructions et/ou installations ou de faire l'objet d'aménagements, doivent être desservis par des réseaux publics de distributions d'eau et d'électricité de caractéristiques suffisantes au regard du projet.

9.1. EAU POTABLE

- 9.1.1. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression ayant des caractéristiques suffisantes à satisfaire les besoins des usagers dans le cadre du règlement de service Eau Potable et respectant les normes en vigueur.
- 9.1.2. Toutes les obligations réglementaires doivent être satisfaites.

9.2. ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

- 9.2.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites. Toute construction doit évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public en respectant ses caractéristiques.
- 9.2.2. Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.
- 9.2.3. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur et au règlement du service Assainissement.
- 9.2.4. En l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux usées doivent être

dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement autonome conformes aux règlements sanitaires en vigueur et adaptés aux caractéristiques du sol du terrain. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

9.3. DÉFENSE CONTRE L'INCENDIE

- 9.3.1. Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie en correspondance avec l'analyse de risque établie selon le référentiel national et/ou tout document cadre relatif à la Défense Extérieure Contre l'Incendie.

9.4. ORDURES MÉNAGÈRES

- 9.4.1. Les locaux destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals doivent impérativement être adaptés à la taille de l'opération.
- 9.4.2. Les abris doivent être fermés et couverts, et doivent faire l'objet d'un travail soigné en termes d'intégration architecturale et paysagère.
- 9.4.3. Les locaux de stockage doivent être conformes aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

9.5. INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

- 9.5.1. Lors de toute opération d'ensemble ou de toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer doivent être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique dûment justifiée. Même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.

9.6. AUTRES RÉSEAUX

- 9.6.1. Lorsque les lignes électriques, téléphoniques et câblées sont enterrées, ou lorsque leur enfouissement est prévu par la commune, les branchements privés à ces réseaux doivent l'être également.
- 9.6.2. Le raccordement au réseau de chaleur urbain, lorsqu'il existe, est recommandé pour toute nouvelle construction principale.

9.7. DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE

- 9.7.1. Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.
- 9.7.2. Dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain, l'emploi de revêtements de sols pour les espaces extérieurs devra privilégier les tons clairs.



ZONE UP

LA ZONE URBAINE DÉDIÉE **AUX ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET/OU D'INTÉRÊT COLLECTIF**

La zone UP couvre les secteurs de la ville dédiés aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif. Elle est destinée à favoriser le renforcement des équipements et des services et de permettre leur évolution/modernisation en assouplissant les contraintes techniques.

Des éléments bâtis remarquables sont identifiés dans le document graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme en raison de leur intérêt architectural et patrimonial.

Selon le principe de prévention, l'attention de l'ensemble des usagers du PLU est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de Longpont-sur-Orge.

En sus de la réglementation du présent PLU, la zone UP est soumise aux **prescriptions complémentaires du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de l'Orge et de la Sallemouille** approuvé par arrêté inter-préfectoral le 16 juin 2017.

Conformément à l'article L.562-4 du code de l'environnement, le PPRI vaut Servitude d'Utilité Publique. Aussi et de manière générale, à l'intérieur des périmètres soumis à des risques et aléas figurés au plan des SUP, les occupations du sol doivent, pour être autorisées, satisfaire à la fois aux dispositions courantes des règles de la zone UP du présent règlement et aux prescriptions particulières établies par le zonage et le règlement du PPRI annexés au dossier du PLU au titre des annexes.

Par ailleurs, il convient d'informer les pétitionnaires que la zone UP est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (exposition forte à moyenne).

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

SECTION I**DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS****ARTICLE UP.1****DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS**

Conformément à l'article R.151-30 du code de l'urbanisme, pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire certaines destinations et sous-destinations, usages des sols et activités.

1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

Nota : Les destinations et sous-destinations interdites sont indiquées dans le tableau ci-contre de la manière suivante ■. Les destinations et sous-destinations autorisées sont indiquées ci-contre de la manière suivante ■. Les destinations et sous-destinations admises sous conditions sont indiquées ci-contre de la manière suivante ■ (cf. article UP.2).

- 1.1.1. Dans les zones UP du Plan Local d'Urbanisme **sont interdites les destinations et sous-destinations définies dans le tableau ci-contre.**
- 1.1.2. Toute construction, installation, ouvrage, travaux et aménagements à moins de 5,00 mètres des Espaces Boisés Classés portés aux documents graphiques.
- 1.1.3. Toutes constructions nouvelles, toutes installations, ouvrages, travaux et aménagements nouveaux à moins de 5,00 mètres de part et d'autre de l'axe du réseau de conduite des sources repéré au plan de zonage au titre d'élément remarquable sont interdits, à l'exception des aménagements réglementés par l'article 2.6. En outre, il est recommandé aux pétitionnaires de procéder à une géolocalisation des conduites de sources avant toute intervention afin de garantir la préservation du réseau protégé au titre d'élément remarquable. Les plans masse déposés dans les demandes d'autorisation devront faire figurer l'emplacement exact réel du réseau de conduite des sources.

DESTINATIONS/sous-destination	AUTORISÉES	ADMISES SOUS CONDITIONS	INTERDITES
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE			
Exploitation agricole			■
Exploitation forestière			■
HABITATION			
Logement		■	
Hébergement			■
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			■
Restauration			■
Commerce de gros			■
Activités de services avec accueil d'une clientèle			■
Hôtels			■
Autres hébergements touristiques			■
Cinéma			■
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRES OU TERTIAIRES			
Industrie			■
Entrepôt			■
Bureau			■
Centre de congrès et d'exposition			■
Cuisine dédiée à la vente en ligne			■
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	■		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	■		
Établissements d'enseignement, de santé et d'actions sociales	■		
Salle d'art et de spectacles	■		
Équipements sportifs	■		
Lieux de culte	■		
Autres équipements recevant du public	■		



1.2. USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITES

- 1.2.1. Dans les zones UP du Plan Local d'Urbanisme **sont interdits les usages des sols et activités suivants :**
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
 - les affouillements, exhaussements des sols en dehors de ceux autorisés à l'article UP.2 ;
 - les décharges, les dépôts et autres stockages de quelle nature que ce soit, dès lors qu'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage ;
 - les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles autorisées à l'article UP.2 ;
 - l'ouverture de terrains de camping et de caravaning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers ;
 - le stationnement de caravanes quelle que soit la durée.
- 1.2.2. Au sein des zones humides avérées prioritaires identifiées aux documents graphiques, tout ouvrage portant atteinte à la zone humide, et à son alimentation en eau est proscrit. L'occupation du sol ne peut être que naturelle. Ainsi, sont interdits :
- tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides ;
 - les affouillements et exhaussements ;
 - la création de plans d'eau artificiels et le pompage ;
 - le drainage, le remblaiement, les dépôts divers ou le comblement ;
 - l'imperméabilisation des sols ;
 - la plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.
- 1.2.3. Au sein des zones humides probables identifiées au Plan des Informations et des Obligations Diverses (PIOD), l'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait que ces derniers doivent procéder à une caractérisation de ces zones selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié, pour confirmer ou infirmer la présence de ces zones humides probables, avant toute modification d'usage du sol.

ARTICLE UP.2

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1. Les constructions à destination de l'habitat à la condition :
- qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est

nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou à créer ;

- qu'elles soient limitées à 100 m² de surface de plancher.

- 2.2. Les constructions à destination d'hébergement sous réserve que celles-ci ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières.
- 2.3. Les extensions de constructions existantes dont l'activité serait incompatible avec la destination de la zone et sous réserve qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles et qu'elles respectent les prescriptions des articles UP.4 à UP.9. L'extension est limitée à 20% de l'emprise au sol du bâtiment principal édifié légalement à la date d'approbation du présent PLU.
- 2.4. La création, l'extension, et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous 3 conditions :
- elles doivent être compatibles par leur fonctionnement avec le caractère à dominante résidentielle de la zone,
 - des dispositions doivent être prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (livraison, bruit, incendie, explosion,...) et aggravation des conditions de circulation,
 - les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes.
- 2.5. Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition que leurs réalisations soient liées :
- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
 - à des aménagements paysagers ;
 - à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;
 - à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
 - à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
 - ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site.
- 2.6. Au sein de la bande de tampon de 5,00 mètres de part et d'autre de l'axe du réseau de conduite des sources repéré au plan de zonage au titre d'élément remarquable, seuls sont autorisés les aménagements légers en surface pour mettre en valeur l'élément patrimonial, les aménagements en surface de sécurisation de la voirie existante, ainsi que les aménagements en surface dédiés aux mobilités douces (piétons et cycles) et aux voiries existantes. Ces aménagements doivent impérativement être

conçus de manière à éviter tout désordre sur le réseau de conduite des sources protégé au titre d'élément remarquable, et sur l'écoulement de l'eau.

- 2.7. Les travaux de maintenance et/ou de modification des ouvrages RTE pour des exigences techniques ou fonctionnelles ne sont pas réglementés.

ARTICLE UP.3

CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE DE L'HABITAT

3.1. MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT

- 3.1.1. Non réglementé.

3.2. MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE

- 3.2.1. Non réglementé.

SECTION II CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

ARTICLE UP.4

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1. EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE (schéma n°D et n°G)

- 4.1.1. Non réglementé.

4.2. HAUTEUR MAXIMALE AUTORISÉE (schéma n°B et n°J)

- 4.2.1. Non réglementé, à l'exception des antennes-relais qui sont limitées à 12,00 mètres de hauteur maximum.

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (schéma n°M)

- 4.3.1. Les constructions ou installations nouvelles doivent être édifiées :
- à l'alignement des voies, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue (cf. schéma n°1);
 - ou en retrait des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue. En ce cas, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un recul ou marge d'isolement (L) tel que la distance horizontale du point le plus haut de la construction ou installation à édifier au point le plus proche de la limite des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ou installation ($L \geq H/2$). Dans tous les cas, cette distance de recul ou marge d'isolement ne peut être inférieure à 5,00 mètres. (cf. schéma n°2).

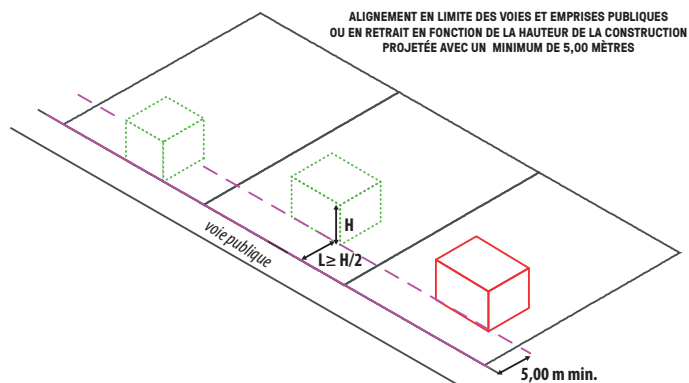


schéma n°1

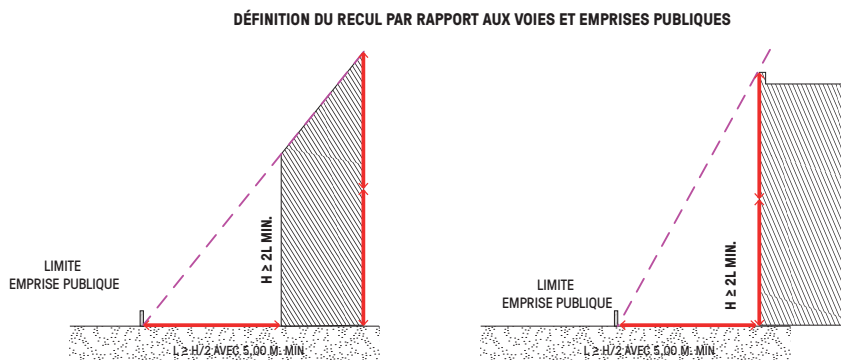


schéma n°2

4.3.2. Dans le cas de la mise en œuvre de dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances acoustiques et/ou énergétiques des constructions existantes (isolation par l'extérieur ou à l'utilisation des énergies renouvelables), une dérogation est prévue à condition que ceux-ci n'excèdent pas 30 cm par rapport au nu de la façade du bâtiment existant. Si le bâtiment est à l'alignement du domaine public, le pétitionnaire doit obtenir de la collectivité une autorisation d'occupation du domaine public permettant de s'assurer que le projet ne compromet pas la sécurité et la circulabilité de la rue ou de l'espace espaces public concernés.

4.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES (schéma n°K et n°N)

- 4.4.1. Les constructions et installations nouvelles peuvent être édifiées :
- sur une ou plusieurs limites séparatives latérales (cf. schéma n°3).
 - ou en retrait par rapport à une limite séparative latérale. En ce cas, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un recul ou marge d'isolement (L) devant être égal à 3,00 mètres minimum (cf. schéma n°3).

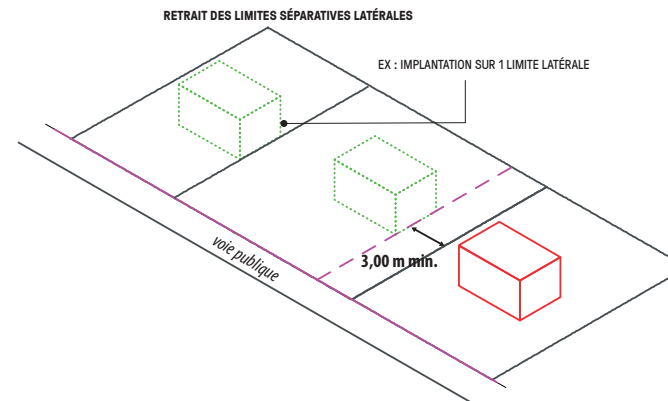


schéma n°3

- 4.4.2. Dans le cas de la mise en œuvre de dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances acoustiques et/ou énergétiques des constructions existantes (isolation par l'extérieur ou à l'utilisation des énergies renouvelables), une dérogation est prévue dans les conditions suivantes :
- en cas d'implantation sur les limites séparatives, l'isolation thermique par l'extérieur est autorisée dans une limite de 30 cm par rapport au nu de la façade. L'ouvrage d'isolation par l'extérieur ne peut être réalisé qu'à deux mètres au moins au-dessus du pied du mur, du pied de l'héberge ou du sol, sauf accord des propriétaires des deux fonds sur une hauteur inférieure.
 - en cas d'implantation en retrait, ces dispositifs sont autorisés à condition de ne pas excéder 30 cm par rapport au nu de la façade du bâtiment existant.

4.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MÊME PROPRIÉTÉ (schéma n°F)

- 4.5.1. Non réglementé.

ARTICLE UP.5

QUALITÉS URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

5.1. OBJECTIFS QUALITATIFS GÉNÉRAUX

- 5.1.1. Conformément à l'article R.111-26 du code de l'urbanisme, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. **Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.**
- 5.1.2. Conformément à 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.**
- 5.1.3. Les constructions et/ou installations de toute nature doivent être conçues de façon à :
- s'insérer dans leurs abords ;
 - et participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine, dans le respect de la trame initiale ;
 - et permettre la conservation et la mise en valeur des éléments ayant une valeur patrimoniale.
- 5.1.4. Les règles et objectifs qualitatifs édictés concernent les bâtiments d'habitation neufs ou anciens ainsi que leurs annexes qui doivent être traités en harmonie avec la construction principale. Par ailleurs, les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale initiale. Toute nouvelle construction ou amélioration doit conserver le style et le rythme architectural des bâtiments anciens existants sur le secteur.
- 5.1.5. Les différents murs d'un bâtiment, y compris des annexes, visibles ou non depuis la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.
- 5.1.6. D'une manière générale, tout pastiche régional et autres imitations sont proscrits.

5.2. VOLUMES

- 5.2.1. Les constructions et installations nouvelles doivent s'intégrer à la volumétrie générale du quartier dans lequel elles s'insèrent en respectant les principes généraux concernant la toiture, l'aspect, les murs extérieurs et les ouvertures.
- 5.2.2. Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelques natures qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments existants et le site de façon harmonieuse.
- 5.2.3. Toute construction et installation nouvelle doit respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble.

5.3. LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

- 5.3.1. D'une façon générale, l'installation des locaux et équipements techniques est encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.
- 5.3.2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche (sans fantaisie) prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante ou les plantations à créer.
- 5.3.3. Les éléments techniques tels que les climatiseurs, les antennes paraboliques, les coffrets techniques, etc. doivent être intégrés dans les bâtiments ou masqués de façon à ne pas porter atteinte visuellement et phoniquement.
- 5.3.4. Tous les systèmes de production ou d'utilisation d'énergie renouvelable visibles extérieurement doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques.

5.4. OBJECTIFS QUALITATIFS ET RÈGLES CONCERNANT LES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI À PROTÉGER

- 5.4.1. Les travaux ayant pour effet de modifier un élément d'intérêt bâti repéré au document graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable. Ces travaux sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux ou qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine.
- 5.4.2. Toute démolition est interdite. Seule la démolition des parties ne participant pas à



l'intérêt de sa conservation est autorisée.

- 5.4.3. Par ailleurs, les extensions sont possibles si elles ne dissimulent pas des éléments essentiels d'architecture et si elles ne mettent pas en péril la lecture de la logique de la composition de l'ensemble du bâtiment. Toute évolution doit se réaliser dans le respect de la construction traditionnelle (proportions, couleurs, matériaux, protection des décors et modénatures), sans exclure un traitement contemporain, notamment dans le cadre d'extensions, tout en soignant les jonctions entre parties anciennes et modernes.
- 5.4.4. Dans tous les cas, il s'agit de respecter ou de restaurer :
- l'orientation et l'organisation et la volumétrie d'ensemble des bâtiments ;
 - la composition des façades et les ouvertures (symétrie des ouvrants, respect de l'ordonnancement pour les travées et niveaux, etc.) ;
 - les éléments de détails architecturaux et les matériaux nobles et traditionnels des constructions en façade et en couverture (moultures, encorbellement, linteaux, chaînage d'angle, etc.).

5.5. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

5.5.1. PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

- 5.5.1.1. Toute construction doit être conforme à la législation thermique vigoureuse.
- 5.5.1.2. Les projets doivent participer, par leur architecture, à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale (orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, ...).
- 5.5.1.3. Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, l'isolation par l'extérieur n'est pas autorisée.

5.5.2. PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES

- 5.5.2.1. L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables doit être privilégiée.
- 5.5.2.2. La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages non sanitaires et sous certaines conditions techniques, en conformité avec le Code de la Santé publique, doivent être favorisées.

ARTICLE UP.6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

6.1.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 6.1.1.1. Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition doit privilégier les espaces verts en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

6.1.2. PLANTATIONS

- 6.1.2.1. Les plantations existantes présentant un intérêt paysager notable (tel que arbre de hautes tiges) doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.
- 6.1.2.2. Les plantations existantes doivent, dans la mesure du possible, être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.
- 6.1.2.3. Les espaces laissés libres par les constructions et non occupés par les aires de stationnement et de desserte doivent obligatoirement être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain libre. Le nombre d'arbres à planter doit être arrondi au chiffre supérieur.
- 6.1.2.4. Les aires de stationnement collectif et en plein-air, comportant plus de 4 véhicules, doivent faire l'objet d'un traitement paysager soigné et être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places. Ces aires doivent être entourées de haies vives et/ou de plantes arbustives afin d'en améliorer l'aspect et de réduire les nuisances visuelles.
- 6.1.2.5. Un traitement perméable des voiries et des dessertes doit être privilégié (sablage, dallage pavage, ...) par rapport aux enrobés.
- 6.1.2.6. Des rideaux de végétation doivent obligatoirement être plantés afin de masquer les ouvrages tels que machineries, transformateurs et locaux techniques par exemple.
- 6.1.2.7. Dans le cadre des plantations demandées au titre du présent article, les arbres et arbustes doivent être d'essence locale (les essences invasives sont interdites).
- 6.1.2.8. Le territoire communal étant concerné par des mouvements différentiels de sols

argileux, il est recommandé, à titre préventif, un recul des plantations par rapport aux constructions.

6.2. ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE OU PAYSAGER INVENTORIÉS AU TITRE DES ARTICLES L.151-23 ET L.113-1 DU CODE DE L'URBANISME

- 6.2.1. Pour les mares et lits de cours d'eau figurant au plan de zonage, tout comblement, exhaussement, affouillement de sol est interdit. Toute installation, ouvrage, travaux et aménagement est interdit dans un rayon de 10,00 m autour de l'entité à partir du haut de la berge. La végétation qui est présente au niveau des berges doit également être conservée.
- 6.2.2. L'organisation du bâti sur une unité foncière comprenant un ou des arbres patrimoniaux localisés au plan de zonage ou des Espaces de Continuité Écologique, au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, doit être conçue pour assurer la préservation des spécimens protégés sauf pour motif directement et strictement lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen, à condition que l'arbre abattu soit remplacé par un arbre d'essence et de développement à terme équivalents. La modification mineure des Espaces de Continuité Écologique est admise à la condition expresse que la continuité de l'espace vert et sa superficie initiale dans l'unité foncière soient maintenues.
- 6.2.3. Les Espaces Boisés Classés existants ou à créer sont définis à l'article L.113-1 du code de l'urbanisme et figurent sur le plan de zonage conformément à la légende. Le classement en Espace Boisé Classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Nonobstant toute disposition contraire, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.

6.3. DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

- 6.3.1. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.
- 6.3.2. Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits de fuite des eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.
- 6.3.3. Toute construction ou installation nouvelle doit comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée. Ainsi, les eaux de

ruissellement doivent être prioritairement infiltrées dans le sol.

- 6.3.4. Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses, etc.) doivent être recueillies, stockées sauf impossibilité technique. En l'absence d'exutoire, les eaux pluviales doivent être totalement infiltrées à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines.
- 6.3.5. Des dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, notamment à l'exutoire des parkings, sont susceptibles d'être imposés.
- 6.3.6. Seules les eaux pluviales résiduelles qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers le réseau public d'assainissement pluvial lorsqu'il existe, avec un débit de rejet maximum de 1l/s/ha aménagé.
- 6.3.7. Il est recommandé de recueillir et de stocker les eaux pluviales en vue de les réutiliser notamment pour l'arrosage des espaces verts. Le stockage s'effectuera par une cuve enterrée, ou bien intégrée esthétiquement et non visible de la voie publique.

ARTICLE UP.7 STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES

7.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 7.1.1. Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes de stationnement pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.
- 7.1.2. Les aires de stationnement prévues dans le cadre du projet doivent favoriser l'emploi de matériaux non imperméabilisant.

7.2. STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES

- 7.2.1. Les espaces à réserver dans les opérations de construction neuve doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement des véhicules selon les normes suivantes :

Destinations	Nombre d'emplacements minimum / surfaces minimum
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	La délivrance d'un permis de construire pour un équipement d'intérêt public et/ou services publics est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.



7.3. STATIONNEMENT DES DEUX-ROUES MOTORISÉES

7.3.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 7.3.1.1. La délivrance d'un permis de construire pour un équipement d'intérêt public et/ou services publics est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des deux-roues motorisés correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
- 7.3.1.2. Le stationnement des deux-roues motorisés doit être prévu dans des locaux ou abris aménagés à cet effet, facilement accessibles et couverts. Néanmoins, les places des deux-roues motorisés peuvent être regroupées avec les places véhicules automobiles.

7.4. STATIONNEMENT DES CYCLES

7.4.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 7.4.1.1. Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes, conformément aux normes minimales en vigueur.

7.4.2. RÉALISATION DES EMPLACEMENTS POUR LES CYCLES

- 7.4.2.1. Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos et poussettes doivent être facilement accessibles depuis l'espace public, de plain-pied et intégrés au volume de la construction.
- 7.4.2.2. Sous réserve de justifications particulières liées à la configuration et à la taille des parcelles ou de toutes autres dispositions relatives à la mixité des fonctions et à l'animation des rez-de-chaussée, il peut être admis de réaliser, pour tout ou partie, les emplacements pour cycles :
- au sein des espaces extérieurs des constructions, à condition d'être couverts et de disposer des équipements adaptés,
 - au sein des aires de stationnement des véhicules motorisés, lorsque les emplacements sont clos et couverts (boxes) et disposent d'une surface suffisante pour le stationnement commun des véhicules motorisés et des cycles.

SECTION III ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UP.8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

- 8.1. Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin institué par un acte authentique, ou éventuellement, obtenu par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- 8.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées à la nature du projet de construction. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères. Par ailleurs, ils doivent être aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès doivent être limités au strict besoin de l'opération et la mutualisation des accès doit être recherchée.
- 8.3. Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.
- 8.4. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- 8.5. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes.
- 8.6. Les accès des véhicules et engins doivent être localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants :
- la topographie des lieux dans lesquels s'insère la construction, l'installation ou l'ouvrage ;
 - la préservation de la sécurité des personnes ;
 - les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur l'unité foncière ;
 - les plantations existantes sur l'espace public et collectif ou sur la voie de desserte.

ARTICLE UP.9 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- Les terrains susceptibles de recevoir des constructions et/ou installations ou de faire l'objet d'aménagements, doivent être desservis par des réseaux publics de

distributions d'eau et d'électricité de caractéristiques suffisantes au regard du projet.

9.1. EAU POTABLE

9.1.1. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression ayant des caractéristiques suffisantes à satisfaire les besoins des usagers dans le cadre du règlement de service Eau Potable et respectant les normes en vigueur.

9.1.2. Toutes les obligations réglementaires doivent être satisfaites.

9.2. ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

9.2.2. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites. Toute construction doit évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public en respectant ses caractéristiques.

9.2.3. Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.

9.2.4. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur et au règlement du service Assainissement.

9.2.5. En l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement autonome conformes aux règlements sanitaires en vigueur et adaptés aux caractéristiques du sol du terrain. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

9.3. DÉFENSE CONTRE L'INCENDIE

9.3.1. Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie en correspondance avec l'analyse de risque établie selon le référentiel national et/ou tout document cadre relatif à la Défense Extérieure Contre l'Incendie.

9.4. ORDURES MÉNAGÈRES

9.4.1. Dans l'ensemble de la zone et quelle que soit la destination des constructions, celles-ci doivent intégrer des emplacements spécifiquement destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals (DIB). Les locaux exigibles doivent être conçus de manière à permettre le tri sélectif conformément au dispositif mis en place par l'autorité compétente en matière de collecte des déchets. Les conteneurs en attente de la collecte doivent être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci, et doivent être disposés en limite de parcelle ou regroupés en limite d'opération.

9.4.2. Les locaux destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals doivent impérativement être adaptés à la taille de l'opération.

9.4.3. Les abris doivent être fermés et couverts, et doivent faire l'objet d'un travail soigné en termes d'intégration architecturale et paysagère.

9.4.4. Les locaux de stockage doivent être conformes aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

9.5. INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

9.5.1. Lors de toute opération d'ensemble ou de toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer doivent être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique dûment justifiée. Même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.

9.6. AUTRES RÉSEAUX

9.6.1. Lorsque les lignes électriques, téléphoniques et câblées sont enterrées, ou lorsque leur enfouissement est prévu par la commune, les branchements privés à ces réseaux doivent l'être également.

9.6.2. Le raccordement au réseau de chaleur urbain, lorsqu'il existe, est recommandé pour toute nouvelle construction principale.



9.7. DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE

- 9.7.1. Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.
- 9.7.2. Dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain, l'emploi de revêtements de sols pour les espaces extérieurs devra privilégier les tons clairs.



ZONE UR

ZONE URBAINE DÉDIÉE AU RENOUVELLEMENT URBAIN

La zone UR concerne le secteur de la commune qui doit, à terme, être concernée par la mutation de la RN20 suite à l'implantation programmée du Transport en Commun en Site Propre (TCSP) : le secteur de la Grange aux Cercles.

La zone UR comprend plusieurs secteurs pour lesquels des règles de densité sont spécifiques:

- **URa** : secteur des Frileuses ;
- **URb** : secteur du Mesnil
- **URc** : de la Croix du Mesnil

L'urbanisation de la zone et de ses secteurs doit se faire obligatoirement dans le cadre d'une opération d'ensemble.

Des éléments bâtis remarquables sont identifiés dans le document graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme en raison de leur intérêt architectural et patrimonial.

La zone est aussi concernée par une orientation d'aménagement et de programmation portée dans le dossier conformément à l'article L.151-7 du code de l'urbanisme. Les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Selon le principe de prévention, l'attention de l'ensemble des usagers du PLU est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de Longpont-sur-Orge.

En sus de la réglementation du présent PLU, la zone UR est soumise aux **prescriptions complémentaires du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de l'Orge et de la Sallemouille** approuvé par arrêté inter-préfectoral le 16 juin 2017.

Conformément à l'article L.562-4 du code de l'environnement, le PPRI vaut Servitude d'Utilité Publique. Aussi et de manière générale, à l'intérieur des périmètres soumis à des risques et aléas figurés au plan des SUP, les occupations du sol doivent, pour être autorisées, satisfaire à la fois aux dispositions courantes des règles de la zone UR du présent règlement et aux prescriptions particulières établies par le zonage et le règlement du PPRI annexés au dossier du PLU au titre des annexes.

Par ailleurs, il convient d'informer les pétitionnaires que la zone UR est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (exposition forte à moyenne).

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

SECTION I**DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS****ARTICLE UR.1****DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS**

Conformément à l'article R.151-30 du code de l'urbanisme, pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire certaines destinations et sous-destinations, usages des sols et activités.

1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

Nota : Les destinations et sous-destinations interdites sont indiquées dans le tableau ci-contre de la manière suivante ■. Les destinations et sous-destinations autorisées sont indiquées ci-contre de la manière suivante ■. Les destinations et sous-destinations admises sous conditions sont indiquées ci-contre de la manière suivante ■ (cf. article UR.2).

1.1.1. Dans les zones UR du Plan Local d'Urbanisme **sont interdites les destinations et sous-destinations définies dans le tableau ci-contre.**

DESTINATIONS/sous-destination	AUTORISÉES	ADMISES SOUS CONDITIONS	INTERDITES
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE			
Exploitation agricole			■
Exploitation forestière			■
HABITATION			
Logement	■		
Hébergement	■		
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail		■	
Restauration		■	
Commerce de gros			■
Activités de services avec accueil d'une clientèle		■	
Hôtels		■	
Autres hébergements touristiques		■	
Cinéma		■	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRES OU TERTIAIRES			
Industrie			■
Entrepôt			■
Bureau		■	
Centre de congrès et d'exposition			■
Cuisine dédiée à la vente en ligne			■
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	■		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	■		
Établissements d'enseignement, de santé et d'actions sociales	■		
Salle d'art et de spectacles	■		
Équipements sportifs	■		
Lieux de culte	■		
Autres équipements recevant du public	■		



1.2. USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITES

- 1.2.1. Dans les zones UR du Plan Local d'Urbanisme **sont interdits les usages des sols et activités suivants :**
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
 - les affouillements, exhaussements des sols en dehors de ceux autorisés à l'article UR.2 ;
 - les décharges, les dépôts et autres stockages de quelle nature que ce soit, dès lors qu'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage ;
 - les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles autorisées à l'article UR.2 ;
 - le stationnement de caravanes quelle que soit la durée.

ARTICLE UR.2

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1. Les activités d'artisanat et de commerce de détail sont autorisées à la condition qu'elles soient compatibles avec les caractéristiques du tissu résidentiel et qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières.
- 2.2. Les activités de restauration, les activités de services avec accueil de clientèle, les hôtels et autres hébergements touristiques sont autorisés à condition que ces activités soient compatibles avec le tissu résidentiel dans lequel elles s'inscrivent, qu'elles soient conformes aux règles et normes en vigueur et qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des nuisances particulières.
- 2.3. Les activités de bureaux à condition que ces activités soient compatibles avec le tissu résidentiel dans lequel elles s'inscrivent, qu'elles soient conformes aux règles et normes en vigueur et qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des nuisances particulières.
- 2.4. La création, l'extension, et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous 3 conditions :
- elles doivent être compatibles par leur fonctionnement avec le caractère à dominante résidentielle de la zone,
 - des dispositions doivent être prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (livraison, bruit, incendie, explosion,...) et aggravation des conditions de circulation,
 - les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme,

doivent être compatibles avec les infrastructures existantes.

- 2.5. Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition que leurs réalisations soient liées :
- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
 - à des aménagements paysagers ;
 - à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;
 - à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
 - à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
 - ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site.
- 2.6. Les extensions de constructions existantes dont l'activité serait incompatible avec la destination de la zone et sous réserve qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles.
- 2.7. **Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles sont compatibles avec les conditions et termes fixés dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation tels que présentés dans la pièce n°3 du Plan Local d'Urbanisme.**
- 2.8. Les travaux de maintenance et/ou de modification des ouvrages RTE pour des exigences techniques ou fonctionnelles ne sont pas réglementés.

ARTICLE UR.3

CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE DE L'HABITAT

3.1. MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT

- 3.1.1. Conformément à l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, le règlement détermine des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale :
- **secteur de la Grange aux Cercles : 39% minimum ;**
 - **secteur de la Croix du Mesnil : 39 % minimum ;**
 - **secteur du Mesnil : 40 % minimum;**
 - **secteur des Frileuses : 39% minimum.**

Le nombre de logements sociaux exigibles est arrondi à l'entier supérieur.

3.2. MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE

3.2.1. Non réglementé.

SECTION II

CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

ARTICLE UR.4 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1. EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE (schéma n°D et n°G)

- 4.1.1. Non réglementé.
- 4.1.2. Pour le seul secteur URa, l'emprise au sol de toute construction ne peut excéder 50% de la surface de l'emprise foncière totale.
- 4.1.3. Pour le seul secteur URb, l'emprise au sol de toute construction ne peut excéder 50% de la surface de l'emprise foncière totale.
- 4.1.4. Pour le seul secteur URc, l'emprise au sol de toute construction ne peut excéder 50% de la surface de l'emprise foncière totale.

4.2. HAUTEUR MAXIMALE AUTORISÉE (schéma n°B et n°J)

4.2.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 4.2.1.1. Les éléments suivants ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :
- les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ou à la lutte contre les îlots de chaleur urbains,
 - les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques.
- 4.2.1.2. Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif à l'exception des antennes-relais qui sont limitées à 12,00 mètres de hauteur maximum.

4.2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES

- 4.2.2.1. En zone UR, la hauteur maximale de toute construction et installation, à l'exception des annexes, ne peut excéder 18,00 mètres pour les toitures à pente.
- 4.2.2.2. En zone UR, la hauteur maximale de toute construction, à l'exception des annexes, ne peut excéder 18,00 mètres pour les toitures terrasse.



- 4.2.2.3. Pour la zone UR, y compris les secteurs URa, URb et URc, dans le cas de construction accueillant des locaux destinés aux commerces et activités de services, la hauteur maximale fixée aux 4.2.2.1, 4.2.2.2 et 4.2.2.4 peut être majorée de 1,00 mètre si les commerces ou les activités de services le nécessitent.
- 4.2.2.4. Pour les seuls secteurs URa, URb et URc, la hauteur maximale de toute construction ou installation, à l'exception des annexes, **ne peut excéder 10,00 mètres pour les toitures à pente.**
- 4.2.2.5. Pour les seuls secteurs URb et URc, la hauteur maximale de toute construction, à l'exception des annexes, **ne peut excéder 7,00 mètres pour les toitures terrasse.**
- 4.2.2.6. Pour le seul secteur URa, la hauteur maximale de toute construction, à l'exception des annexes, **ne peut excéder 10,00 mètres pour les toitures terrasses, avec un dernier niveau obligatoirement en attique.** En ce cas, il est exigé que le dernier niveau de la construction soit réalisé en retrait de 2,00 mètres au minimum par rapport aux niveaux inférieurs, et ce avec des proportions moindres.
- 4.2.2.7. La hauteur maximale des constructions annexes est **limitée à 4,00 mètres.**

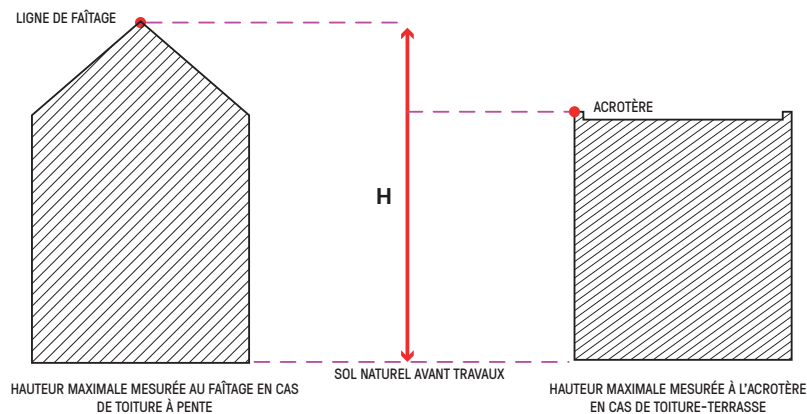


schéma n°1

4.2.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- 4.2.3.1. Dans le cas de terrains en pente, les façades des constructions projetées sont divisées en section de 12,00 mètres maximum. La côte de hauteur de chaque section est calculée au point médian de chacune des sections (cf. schéma n°2).

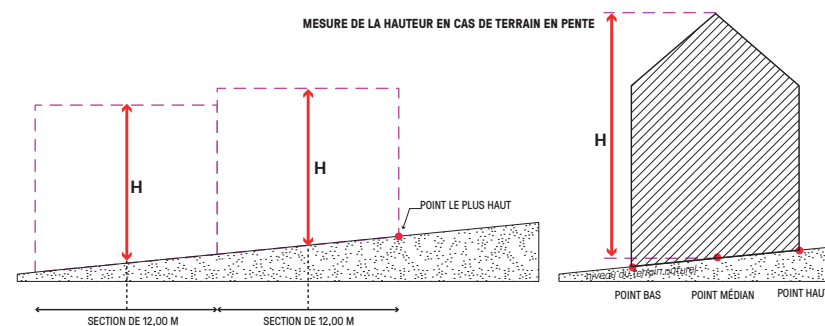


schéma n°2

- 4.2.3.2. En outre, le dépassement des hauteurs réglementées peut être autorisé dans les cas suivants :
- en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre, d'une rénovation, d'un changement de destination ou d'une réhabilitation jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document ;
 - ou en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent document et ayant une hauteur supérieure à celle autorisée.
 - ou en cas de travaux d'isolation (thermique ou acoustique) sur les bâtiments ayant déjà atteint la hauteur maximale à la date d'approbation du présent document sans toutefois dépasser 30 cm la hauteur maximale autorisée par le règlement du PLU conformément à l'article R.152-7 du code de l'urbanisme.

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (schéma n°M)

- 4.3.1. Les constructions ou installations nouvelles, à l'exception des annexes, **doivent être édifiées :**
- à l'**alignement des voies nouvelles ou existantes, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue** (cf. schéma n°3) ;
 - ou en **retrait des voies, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue.** En ce cas, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un recul ou marge d'isolement (L) tel que la distance horizontale du point le plus haut de la construction ou installation à édifier au point le plus proche de la limite des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue soit au moins égale à la moitié de la

hauteur de la construction ou installation ($L \geq H/2$) avec une distance de recul ou marge d'isolement qui ne peut être inférieure à 5,00 mètres (cf. schéma n°3 et n°4).

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

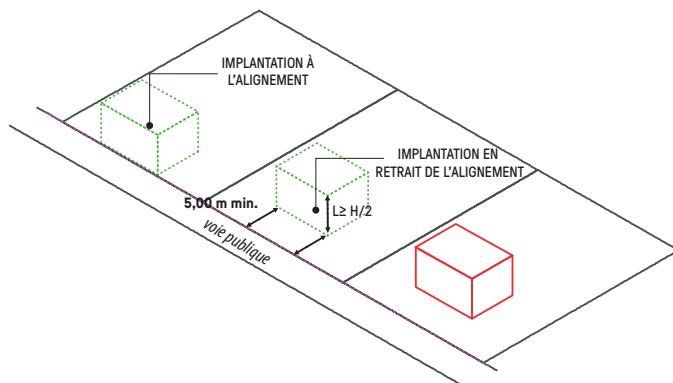


schéma n°3

DÉFINITION DU RETRAIT PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

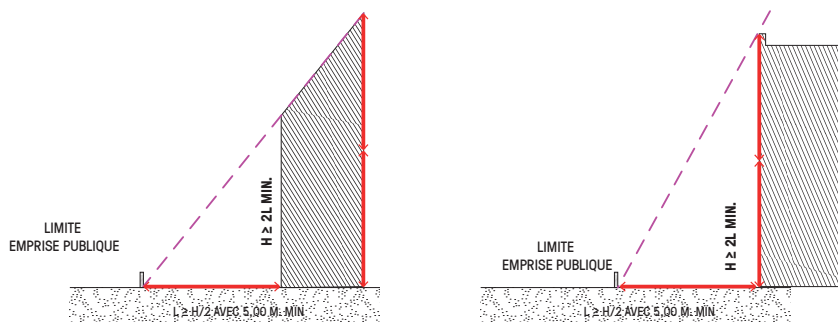


schéma n°4

- 4.3.2. **Non réglementé** pour l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif.
- 4.3.3. Dans le cas de la mise en œuvre de dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances acoustiques et/ou énergétiques des constructions existantes (isolation par l'extérieur ou à l'utilisation des énergies renouvelables), une dérogation

est prévue à condition que ceux-ci n'excèdent pas 30 cm par rapport au nu de la façade du bâtiment existant. Si le bâtiment est à l'alignement du domaine public, le pétitionnaire doit obtenir de la collectivité une autorisation d'occupation du domaine public permettant de s'assurer que le projet ne compromet pas la sécurité et la circulabilité de la rue ou de l'espace public concernés.

4.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES (schéma n°K et n°N)

- 4.4.1. Les constructions et installations nouvelles peuvent être édifiées :
 - sur une ou plusieurs limites séparatives latérales (cf. schéma n°5).
 - ou en retrait par rapport à une limite séparative latérale. En ce cas, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un recul ou marge d'isolement (L) tel que la distance horizontale de tout point de la construction ou installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ou installation ($L \geq H/2$). Dans tous les cas, cette distance de recul ou marge d'isolement ne peut être inférieure à 5,00 mètres (cf. schéma n°5 et n°6).

RETRAIT DES LIMITES SÉPARATIVES LATÉRALES

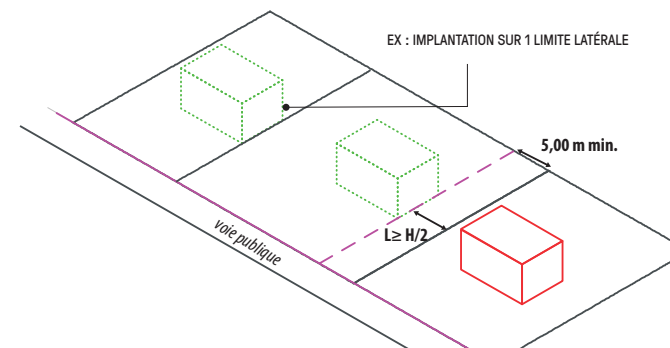


schéma n°5



DÉFINITION DU REcul PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

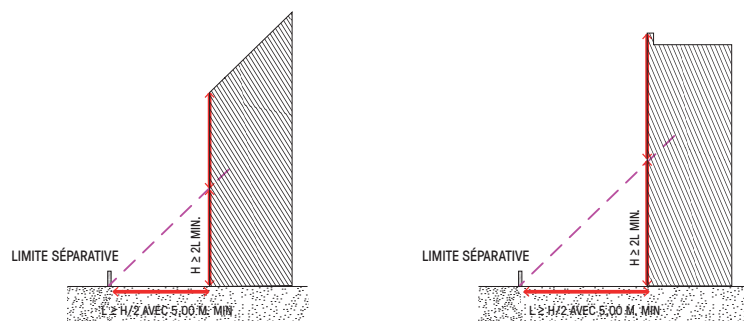


schéma n°6

- 4.4.2. Dans le cas de la mise en œuvre de dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances acoustiques et/ou énergétiques des constructions existantes (isolation par l'extérieur ou à l'utilisation des énergies renouvelables), une dérogation est prévue dans les conditions suivantes :
- en cas d'implantation sur les limites séparatives, l'isolation thermique par l'extérieur est autorisée dans une limite de 30 cm par rapport au nu de la façade. L'ouvrage d'isolation par l'extérieur ne peut être réalisé qu'à deux mètres au moins au-dessus du pied du mur, du pied de l'héberge ou du sol, sauf accord des propriétaires des deux fonds sur une hauteur inférieure.
 - en cas d'implantation en retrait, ces dispositifs sont autorisés à condition de ne pas excéder 30 cm par rapport au nu de la façade du bâtiment existant.

4.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MÊME PROPRIÉTÉ (schéma n°F)

- 4.5.1. Non réglementé.

ARTICLE UR.5 QUALITÉS URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

5.1. OBJECTIFS QUALITATIFS GÉNÉRAUX

- 5.1.1. Conformément à l'article R.111-26 du code de l'urbanisme, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. **Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si,**

par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

- 5.1.2. Conformément à 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.**
- 5.1.3. Les constructions et/ou installations de toute nature doivent être conçues de façon à :
- s'insérer dans leurs abords ;
 - et participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine, dans le respect de la trame initiale.
- 5.1.4. Les différents murs d'un bâtiment, y compris des annexes, visibles ou non depuis la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.
- 5.1.5. D'une manière générale, tout pastiche régional et autres imitations sont proscrits.
- 5.1.6. Pour les constructions et installations nouvelles, un traitement contemporain est admis à la condition d'utiliser des matériaux nobles et de conserver des volumétries identiques au bâti traditionnel et s'intégrant parfaitement au site.

5.2. VOLUMES

- 5.2.1. Les constructions et installations nouvelles doivent s'intégrer à la volumétrie générale du quartier dans lequel elles s'insèrent en respectant les principes généraux concernant la toiture, l'aspect, les murs extérieurs et les ouvertures. Ainsi, il est demandé aux pétitionnaires de prêter une attention aux implantations et aux types traditionnels de la commune, constitutifs de sa forme urbaine et de son identité.
- 5.2.2. Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelques natures qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments existants et le site de façon harmonieuse.
- 5.2.3. Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions.

- 5.2.4. Toute construction et installation nouvelle doit respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble.
- 5.2.5. Les saillies et encorbellements sur le domaine public ou privé ouvert à la circulation publique sont interdits.

5.3. MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

- 5.3.1. Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions.
- 5.3.2. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures. La jonction des façades avec les bâtiments contigus doit être effectuée avec soin, dans le respect de la trame architecturale du bâtiment existant.
- 5.3.3. La couleur des façades ne doit pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence. Les couleurs doivent être choisies dans les tonalités de matériaux naturels et en fonction de l'environnement architectural existant. Tous les tons se référant aux couleurs de matériaux naturels sont recommandés, de préférence les tons clairs. Aussi, les couleurs vives ou criardes, y compris sur les menuiseries extérieures, ne sont pas autorisées.
- 5.3.4. Les murs des façades sur voie doivent être traités en s'inspirant des matériaux et des teintes traditionnelles : plâtre, chaux et sable teinté. Les murs séparatifs et les murs aveugles, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs des façades principales, doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui-ci des dites façades.

5.4. TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

- 5.4.1. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- 5.4.2. En cas de toitures à pente **dont les versants doivent être compris entre 35 et 45°**, celles-ci doivent être composées de couleurs et de matériaux non réfléchissants. La ligne de faîtage doit être parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou aux limites

séparatives latérales.

Les toitures à pente doivent être recouvertes de matériaux d'aspect tuiles plates ou ardoises ou de tout autre types de matériaux similaires d'aspect et de pose. Les toitures à la Mansart ou toiture à croupes mansardées sont également autorisées en privilégiant des matériaux de type zinc, ardoise naturelle ou tuile plate ou de tout autre type de matériaux similaires d'aspect et de pose.

Néanmoins, les toitures ne sont pas réglementées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

- 5.4.3. L'emploi de matériaux d'aspect ondulé tels que tôles plastiques, plaques en fibrociment est interdit.
- 5.4.4. L'éclairage éventuel des combles, par de nouvelles ouvertures en façade sur rue, peut être assuré par des ouvertures en lucarnes ou des ouvertures intégrées dans le plan des versants de toiture tels que châssis de toit. Les ouvertures de toit contenues dans le plan des versants de toiture doivent être composées avec le percement des façades.
- 5.4.5. La pose de châssis de toit et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration du plan de toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations (proportions, dimensions limitées).
- 5.4.6. La toiture des constructions et installations nouvelles doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, éléments techniques
- 5.4.7. Les toits terrasses sont autorisés dans la mesure où ils sont fonctionnalisés en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :
 - exploitations d'énergies renouvelables ;
 - ou agriculture urbaine ;
 - ou végétalisation dans un objectif écologique ;
 - ou récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

5.5. OUVERTURES DE FAÇADES

- 5.5.1. Les ouvertures doivent être alignées entre elles sur un axe horizontal au niveau du linteau et s'intégrer, en cas d'étage, dans un ordonnancement vertical entre les différents niveaux de la construction.
- 5.5.2. Les menuiseries extérieures doivent privilégier les volets pleins ou persiennés d'aspect bois, peint ou brut.



5.5.3. Les dispositifs d'évacuation des fumées des dispositifs de chauffage (type ventouses) sont interdits en limite des voies et emprises publiques.

5.6. CLÔTURES

5.6.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

5.6.1.1. En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 23 octobre 2007, les clôtures sur voies publiques sont soumises à Déclaration Préalable.

5.6.1.2. Les clôtures et l'aspect extérieur des façades doivent éviter toute rupture avec les matériaux environnants. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (type briques creuses, parpaings, aggro, etc.) est interdit. Sont interdits les clôtures présentant les aspects suivants : type plaques de béton préfabriquées pleines ou perforées, les éléments rapportés tels que les clôtures type bâche tendue, brandes, canisses, plaques ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques (comme les clôtures de chantier par exemple), haies végétales artificielles.

Les clôtures avec claustras bois ne sont autorisées que si elles reposent sur un mur-bahut.

5.6.1.3. Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres et autres dispositifs liés à la desserte des réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré dès la conception de la clôture de façon harmonieuse par rapport aux constructions.

5.6.1.4. Une hauteur différente peut être autorisée ou imposée pour des motifs de sécurité (angle de deux voies ou plus) et/ou pour s'intégrer aux hauteurs des clôtures voisines existantes et ce, dans un objectif de préservation de l'harmonie de séquence.

5.6.1.5. Il est imposé la mise en œuvre de clôture ayant une certaine perméabilité quant à la libre circulation de la petite faune afin d'améliorer la biodiversité de manière à faciliter les continuités écologiques. Des ouvertures devront être aménagées à la base des clôtures. Dans le cadre de la préservation de la biodiversité, afin de permettre le passage de la petite faune et de favoriser le développement de la faune et la flore, il est préconisé de constituer les clôtures de haies champêtres composées d'essences locales et diversifiées (au moins quatre essences différentes) et de laisser une ouverture à la base de la clôture.

5.6.1.6. Les clôtures, les haies, les plantations ne doivent pas faire obstacles à l'écoulement des eaux et ne pas restreindre, le cas échéant, le champ d'inondation des crues.

5.6.1.7. Les murs de clôture anciens en pierre, identifiés au plan de zonage conformément à l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent être préservés dans la mesure du possible, voire réhabilités dans l'esprit initial de réalisation. En ce cas, une réhabilitation avec des matériaux compatibles doit être opérée.

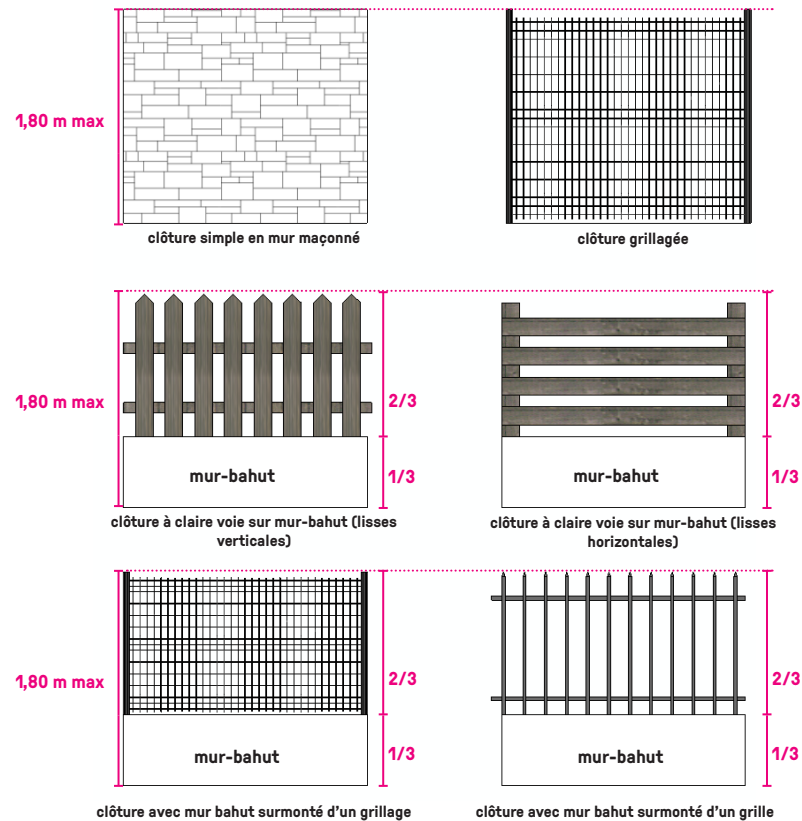
5.6.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES EN LIMITES DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

5.6.2.1. Les clôtures et portails doivent présenter des formes simples et **avoir une hauteur* limitée à 1,80 mètre maximum.**

5.6.2.2. Les portes, portails d'accès et portillons lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures, doivent s'harmoniser avec celles-ci, notamment en termes de hauteur. Ceux-ci doivent être d'aspect bois, pleins sur toute la hauteur, soit en serrurerie avec grille en partie haute. Les portes de garage doivent être à parement d'aspect bois, sans fenestrons pour l'éclairage.

5.6.2.3. Les clôtures doivent être réalisées selon l'une des typologies suivantes :

- clôtures en mur plein en maçonnerie traditionnelle (pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou en maçonnerie enduite des deux côtés),
- ou composées de 1/3 de muret et de 2/3 de clôture ajourée et/ou végétale.



5.6.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES EN LIMITES SÉPARATIVES

- 5.6.3.1. Les clôtures entre voisins **ne peuvent excéder 2,00 mètres de hauteur en tout point** mesurés à partir du terrain naturel. Elle peuvent être réalisées en éléments pleins ou à claire-voie doublée d'une haie vive végétale composée d'essences locales.

5.7. LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

- 5.7.1. D'une façon générale, l'installation des locaux et équipements techniques est encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures

techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel. Lorsque ces éléments s'implantent en toiture à pente, ils doivent observer un retrait dans le linéaire de la pente de toiture de 3,00 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade.

- 5.7.2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche (sans fantaisie) prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante ou les plantations à créer.
- 5.7.3. Les éléments techniques tels que les climatiseurs, les antennes paraboliques, les coffrets techniques, etc. doivent être intégrés dans les bâtiments ou masqués de façon à ne pas porter atteinte visuellement et phoniquement :
- soit en étant placés sur la façade non visible depuis le domaine public ;
 - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.
- 5.7.4. Tous les systèmes de production ou d'utilisation d'énergie renouvelable visibles extérieurement doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques.

5.8. VÉRANDAS

- 5.8.1. Les vérandas et autres volumes doivent être implantées sur la façade arrière en observant une marge de reculement par rapport aux limites séparatives. En cas d'implantation de la construction principale sur une limite séparative latérale, la véranda pourra aussi être implantée en limite. Concernant la toiture, des tolérances et adaptations de pentes sont admises sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain pour les vérandas sous réserve qu'elles s'intègrent harmonieusement à la construction.

5.9. ANNEXES

- 5.9.1. Il est exigé deux annexes par unité foncière maximum.
- 5.9.2. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings de béton, ...) est interdit. Dans le cas d'adjonctions ou de constructions annexes, les matériaux doivent être de même type que l'existant afin de respecter l'unité d'ensemble.



5.10. FAÇADES COMMERCIALES

- 5.10.1. Les devantures commerciales doivent être composées en harmonie avec les rythmes et proportions de la façade dans laquelle elles s'intègrent. Les créations ou modifications de façades commerciales doivent se faire en respectant la structure du bâtiment. A chaque bâtiment, doit correspondre un aménagement spécialement étudié en fonction de la composition de sa façade, même s'il s'agit d'un commerce étendu à plusieurs immeubles mitoyens. Dans ce cas d'insertion sur plusieurs façades contiguës, une composition en séquences doit être opérée. Les couleurs et matériaux employés doivent s'harmoniser avec les matériaux et couleurs de façade de l'immeuble ainsi que de son environnement.

5.11. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

5.11.1. PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

- 5.11.1.1. Toute construction doit être conforme à la législation thermique vigueur.
- 5.11.1.2. Les projets doivent participer, par leur architecture, à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale (orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, ...).
- 5.11.1.3. Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, l'isolation par l'extérieur n'est pas autorisée.

5.11.2. PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES

- 5.11.2.1. L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables doit être privilégiée sauf incapacités techniques liées à la nature de l'exploitation.
- 5.11.2.2. La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages non sanitaires et sous certaines conditions techniques, en conformité avec le Code de la Santé publique, doivent être favorisées.

ARTICLE UR.6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

6.1.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 6.1.1.1. Les plantations existantes présentant un intérêt paysager notable (tel que arbre de hautes tiges) doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.
- 6.1.1.2. Nonobstant l'article 6.1.1.1, [et pour le seul secteur URa](#), les plantations existantes présentant un intérêt paysager notable (tel que arbre de hautes tiges) doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre abattu doit être remplacé par deux arbres d'une essence et d'un développement équivalent, sauf lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.
- 6.1.1.3. Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition doit privilégier les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.
- 6.1.1.4. L'ensemble des règles édictées ci-après ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages, travaux et aménagements liés aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

6.1.2. DISPOSITIONS APPLICABLES

- 6.1.2.1. **En zone UR, 30% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces libres décomposés comme suit :**
- 20% minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre (PLT) ;
 - plus 10% minimum de la surface de l'unité foncière en espaces verts complémentaires. L'étendue de la surface des espaces verts complémentaires correspond au coefficient biotope de surface.
- 6.1.2.2. **Pour les seuls secteurs URa, URb et URc, 40% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces libres décomposés comme suit :**
- 30% minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre (PLT) ;
 - plus 10% minimum de la surface de l'unité foncière en espaces verts

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

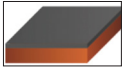
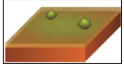
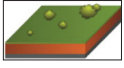
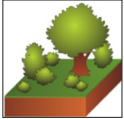

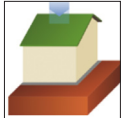
complémentaires. L'étendue de la surface des espaces verts complémentaires correspond au coefficient biotope de surface.

Nota : Le coefficient équivaut à la proportion de surface non imperméabilisée ou éco-aménageable dans l'unité foncière d'un projet. Ce CBS est ainsi calculé :

$$CBS = \frac{\text{surface perméable ou éco-aménageable}}{\text{surface de l'unité foncière}}$$

Une surface totalement imperméable aura nécessairement un coefficient de 0 alors qu'un espace de pleine terre aura une valeur de 1.

Tableau d'équivalence des surfaces par rapport aux surfaces de pleine-terre (CBS)

TYPE DE SURFACES FAVORABLES À LA NATURE EN VILLE	COEFFICIENT DE PONDÉRATION DE 0 À 1
	Surfaces Imperméables 1. Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (béton, bitume, dallage avec couche de mortier,...). COEFFICIENT = 0,0
	Surfaces semi-ouvertes 2. Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration de l'eau de pluie, avec végétation (dalle de bois, pierres de treillis de pelouse). COEFFICIENT = 0,5
	Espaces verts sur dalle I 3. Espaces verts sur dalle de rez-de-chaussée et garages souterrains avec une épaisseur de terre végétale inférieure à 80 cm. COEFFICIENT = 0,5
	Espaces verts en pleine terre 4. Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune. COEFFICIENT = 1,0
	Mur végétalisé 5. Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 mètres COEFFICIENT = 0,5
	Toiture végétalisée 6. Végétalisation des toitures extensive ou intensive COEFFICIENT = 0,7

6.1.3. PLANTATIONS

- 6.1.3.1. Les plantations existantes doivent, dans la mesure du possible, être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.
- 6.1.3.2. Les espaces laissés libres par les constructions et non occupés par les aires de stationnement et de desserte doivent obligatoirement être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain libre. Le nombre d'arbres à planter doit être arrondi au chiffre supérieur.
- 6.1.3.3. Les aires de stationnement collectif et en plein-air, comportant plus de 7 véhicules, doivent faire l'objet d'un traitement paysager soigné et être plantées à raison d'un minimum de 4 arbres de haute tige pour 8 places, puis un arbre supplémentaire par tranche de 4 emplacements supplémentaires. Par ailleurs, ces aires doivent être entourées de haies vives et/ou de plantes arbustives afin d'en améliorer l'aspect et de réduire les nuisances visuelles.
- 6.1.3.4. Un traitement perméable des voiries et des dessertes doit être privilégié (sablage, dallage pavage, ...) par rapport aux enrobés.
- 6.1.3.5. Des rideaux de végétation doivent obligatoirement être plantés afin de masquer les ouvrages tels que machineries, transformateurs et locaux techniques par exemple.
- 6.1.3.6. Dans le cadre des plantations demandées au titre du présent article, les arbres et arbustes doivent être d'essence locale (les essences invasives sont interdites).
- 6.1.3.7. Le territoire communal étant concerné par des mouvements différentiels de sols argileux, il est recommandé, à titre préventif, un recul des plantations par rapport aux constructions.

6.2. ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE OU PAYSAGER INVENTORIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

- 6.2.1. Pour les mares et lits de cours d'eau figurant au plan de zonage, tout comblement, exhaussement, affouillement de sol est interdit. Toute installation, ouvrage, travaux et aménagement est interdit dans un rayon de 10,00 m autour de l'entité à partir du haut de la berge. La végétation qui est présente au niveau des berges doit également être conservée.

6.3. DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

- 6.3.1. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent



être satisfaites.

- 6.3.2. Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits de fuite des eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.
- 6.3.3. Toute construction ou installation nouvelle doit comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée. Ainsi, les eaux de ruissellement doivent être prioritairement infiltrées dans le sol.
- 6.3.4. Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses, etc.) doivent être recueillies, stockées sauf impossibilité technique. En l'absence d'exutoire, les eaux pluviales doivent être totalement infiltrées à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines.
- 6.3.5. Des dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, notamment à l'exutoire des parkings, sont susceptibles d'être imposés.
- 6.3.6. Seules les eaux pluviales résiduelles qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers le réseau public d'assainissement pluvial lorsqu'il existe, avec un débit de rejet maximum de 1 l/s/ha aménagé.
- 6.3.7. Il est recommandé de recueillir et de stocker les eaux pluviales en vue de les réutiliser notamment pour l'arrosage des espaces verts. Le stockage s'effectuera par une cuve enterrée, ou bien intégrée esthétiquement et non visible de la voie publique.

ARTICLE UR.7 STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES

7.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 7.1.1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions, installations, ouvrages et exploitations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes ni présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques.
- 7.1.2. Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes de stationnement pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.

- 7.1.3. Les normes fixées au paragraphe 7.3 doivent être appliquées selon les modalités suivantes :
- lorsque le nombre de place de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par tranche entière échue. Le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies dans le tableau ci-après doit être arrondi à l'entier supérieur.
 - dans le cadre d'un permis groupé ou d'un lotissement, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous forme d'un parc de stationnement commun détaché des parcelles issues de la division du terrain en lots.
 - lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune de ces destinations et appliqué à leur surface de plancher respective.
 - les besoins en stationnement des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées au paragraphe 7.2 doivent être calculées en fonction des normes auxquelles ils sont les plus directement assimilables.
- 7.1.4. Les normes exigibles en termes de stationnement concernent toute opération de construction, de division de bâti existant, de changement de destination.
- 7.1.5. Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les 5 premiers mètres, ne doit pas excéder 5%, sauf impossibilité technique notoire dûment justifiée.
- 7.1.6. Conformément à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut satisfaire aux obligations résultant du règlement du PLU, 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 (moins de 300 mètres à pieds), soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- 7.1.7. Les aires de stationnement prévues dans le cadre du projet doivent favoriser l'emploi de matériaux non imperméabilisant.

7.2. STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES

- 7.2.1. Les espaces à réserver dans les opérations de construction neuve doivent être

suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement des véhicules selon les normes suivantes :

Destinations	Nombre d'emplacements minimum / surfaces minimum
HABITATION	Il est exigé : <ul style="list-style-type: none"> 1 place couverte minimum par logement dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 20 m² ; 2 places minimum dont 1 couverte par logement dont la surface de plancher est supérieure à 20 m². 10% de places supplémentaires doivent être réservés pour l'usage des visiteurs dans les opérations de plus de 10 logements. Il n'est exigé la réalisation que de 1 place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt de l'État.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Il est exigé :
	a°) pour l'artisanat et commerces de détail : <ul style="list-style-type: none"> pour les constructions présentant une surface de vente inférieure ou égale à 150 m², il est exigé que le stationnement soit adapté aux besoins du projet, et ce, en dehors des voies publiques. pour les constructions présentant une surface de vente supérieure à 150 m², il est exigé 1 place par tranche de 50 m² de surface plancher.
	b°) pour la restauration : <ul style="list-style-type: none"> pour les constructions présentant une surface plancher de restauration inférieure ou égale à 150 m², il est exigé que le stationnement soit adapté aux besoins du projet, et ce, en dehors des voies publiques. pour les constructions présentant une surface plancher de restauration supérieure à 150 m², il est exigé 1 place par tranche de 50 m² de surface plancher.
	c°) pour les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : 1 place par tranche de 55 m ² de surface plancher
	d°) pour l'hébergement hôtelier et touristique : 1 place par chambre
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	La délivrance d'un permis de construire pour un équipement d'intérêt public et/ou services publics est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

7.2.2. Dans le cadre d'opérations comportant plus de 400 m² de surface plancher et/ou plus de 6 logements, il est recommandé que la moitié des places de stationnement exigibles soit enterrée ou dans l'ouvrage.

7.3. STATIONNEMENT DES DEUX-ROUES MOTORISÉES

7.3.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 7.3.1.1. Dans le cadre d'opérations comportant plus de 400 m² de surface plancher et/ou plus de 6 logements, il est exigé un équivalent de 3% minimum affecté au remisage des deux-roues motorisés.
- 7.3.1.2. Le stationnement des deux-roues motorisés doit être prévu dans des locaux ou abris aménagés à cet effet, facilement accessibles et couverts. Néanmoins, les places des deux-roues motorisés peuvent être regroupées avec les places véhicules automobiles.

7.4. STATIONNEMENT DES CYCLES

7.4.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 7.4.1.1. Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos, conformément aux normes minimales en vigueur.

7.4.2. RÉALISATION DES EMBLEMES POUR LES CYCLES

- 7.4.2.1. Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'espace public, de plain-pied et intégrés au volume de la construction.
- 7.4.2.2. Sous réserve de justifications particulières liées à la configuration et à la taille des parcelles ou de toutes autres dispositions relatives à la mixité des fonctions et à l'animation des rez-de-chaussée, il peut être admis de réaliser, pour tout ou partie, les emplacements pour cycles :
 - au sein des espaces extérieurs des constructions, à condition d'être couverts et de disposer des équipements adaptés,
 - au sein des aires de stationnement des véhicules motorisés, lorsque les emplacements sont clos et couverts (boxes) et disposent d'une surface suffisante pour le stationnement commun des véhicules motorisés et des cycles.



SECTION III ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UR.8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

- 8.1. Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique, en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin institué par un acte authentique, ou éventuellement, obtenu par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil. Tout accès doit présenter une largeur minimale de :
- 3,50 mètres en tout point pour un projet desservant 1 logement ;
 - 6,00 mètres en tout point pour les projets desservant entre 2 et 5 logements ;
 - 9,00 mètres en tout point pour les projets desservant 6 logements et plus.
- 8.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées à la nature du projet de construction. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères. Par ailleurs, ils doivent être aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès doivent être limités au strict besoin de l'opération et la mutualisation des accès doit être recherchée.
- 8.3. Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.
- 8.4. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- 8.5. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes.
- 8.6. Toute voie publique ou privée à créer destinée à la circulation automobile et susceptible d'être incorporée au domaine public doit comporter une largeur d'emprise d'au moins 9,00 mètres incluant la chaussée, les trottoirs et un stationnement longitudinal. Cette emprise pourra être réduite à 6,00 mètres en cas de chaussée en sens unique de circulation automobile. En outre, il est demandé au(x) pétitionnaire(s) de prévoir un éclairage générant une uniformité d'éclairement et de luminance sur l'ensemble de la voirie afin de contribuer à une circulation en toute sécurité des piétons, cyclistes et des véhicules.

- 8.7. Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules délégataires d'un service public (sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères, ...) et doivent être dotées d'un espace de retournement, sauf si elles ne desservent qu'une seule unité foncière. Dès lors que les voies en impasse nouvelle desservent au moins deux unités foncières, il est demandé une aire de retournement ayant un diamètre de 20,00 mètres de bordure à bordure.
- 8.8. Les accès des véhicules et engins doivent être localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants :
- la topographie des lieux dans lesquels s'insère la construction, l'installation ou l'ouvrage ;
 - la préservation de la sécurité des personnes ;
 - les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur l'unité foncière ;
 - les plantations existantes sur l'espace public et collectif ou sur la voie de desserte.
- 8.9. Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions réglementaires concernant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (Décret n°2006-1657 du 21 décembre 2006 relatif à l'accessibilité de la voirie et des espaces publics ; Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics et Arrêté du 15 janvier 2007 portant application du décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics).

ARTICLE UR.9 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- Les terrains susceptibles de recevoir des constructions et/ou installations ou de faire l'objet d'aménagements, doivent être desservis par des réseaux publics de distributions d'eau et d'électricité de caractéristiques suffisantes au regard du projet.

9.1. EAU POTABLE

- 9.1.1. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression ayant des caractéristiques suffisantes à satisfaire les besoins des usagers dans le cadre du règlement de service Eau Potable et respectant les normes en vigueur.
- 9.1.2. Toutes les obligations réglementaires doivent être satisfaites.

9.2. ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

- 9.2.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites. Toute construction doit évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public en respectant ses caractéristiques.
- 9.2.2. Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.
- 9.2.3. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur et au règlement du service Assainissement.
- 9.2.4. En l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement autonome conformes aux règlements sanitaires en vigueur et adaptés aux caractéristiques du sol du terrain. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau collectif dès sa réalisation.
- 9.2.5. Les eaux de piscines privées, conformément à la réglementation en vigueur, doivent être rejetées dans le réseaux d'eaux usées, après accord des services concernés.

9.3. DÉFENSE CONTRE L'INCENDIE

- 9.3.1. Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie en correspondance avec l'analyse de risque établie selon le référentiel national et/ou tout document cadre relatif à la Défense Extérieure Contre l'Incendie.

9.4. ORDURES MÉNAGÈRES

- 9.4.1. Dans l'ensemble de la zone et quelle que soit la destination des constructions, celles-ci doivent intégrer des emplacements spécifiquement destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals (DIB). Les locaux exigibles doivent être conçus de manière à permettre le tri sélectif conformément au dispositif mis en place par l'autorité compétente en matière de collecte des déchets. Les conteneurs en attente de la collecte doivent être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci, et doivent être disposés en limite de parcelle ou regroupés en limite d'opération.

- 9.4.2. Les locaux destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals doivent impérativement être adaptés à la taille de l'opération.
- 9.4.3. Les abris doivent être fermés et couverts, et doivent faire l'objet d'un travail soigné en termes d'intégration architecturale et paysagère.
- 9.4.4. Les locaux de stockage doivent être conformes aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

9.5. INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

- 9.5.1. Lors de toute opération d'ensemble ou de toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer doivent être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique dûment justifiée. Même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.

9.6. AUTRES RÉSEAUX

- 9.6.1. Lorsque les lignes électriques, téléphoniques et câblées sont enterrées, ou lorsque leur enfouissement est prévu par la commune, les branchements privés à ces réseaux doivent l'être également sauf impossibilité technique dûment justifiée.
- 9.6.2. Dans le cadre d'opération d'ensemble, lotissements ou opérations groupées, les dessertes téléphoniques et électriques doivent obligatoirement être enterrées sauf impossibilité technique dûment justifiée.

9.7. DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE

- 9.7.1. Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.
- 9.7.2. Dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain, l'emploi de revêtements de sols pour les espaces extérieurs devra privilégier les tons clairs.





TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

ZONE AUc

ZONE À URBANISER DÉDIÉE À UNE VOCATION PRINCIPALE RÉSIDEN­TIELLE

La zone AUc correspond au secteur de Pont aux Pins destiné à être ouvert à l'urbanisation à échéance du présent Plan Local d'urbanisme, sous forme d'une opération d'ensemble.

Les zones à urbaniser peuvent être ouvertes à l'urbanisation sous réserve de la capacité suffisante des voies ouvertes à la circulation publique et des réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, de l'assainissement existant à sa périphérie immédiate.

La zone est aussi concernée par une orientation d'aménagement et de programmation portée dans le dossier conformément à l'article L.151-7 du code de l'urbanisme. Les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Par ailleurs, il convient d'informer les pétitionnaires que la zone AUc est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (exposition forte à moyenne).

SECTION I**DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS****ARTICLE AUC.1****DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS**

Conformément à l'article R.151-30 du code de l'urbanisme, pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire certaines destinations et sous-destinations, usages des sols et activités.

1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

Nota : Les destinations et sous-destinations interdites sont indiquées dans le tableau ci-contre de la manière suivante ■. Les destinations et sous-destinations autorisées sont indiquées ci-contre de la manière suivante ■. Les destinations et sous-destinations admises sous conditions sont indiquées ci-contre de la manière suivante ■ (cf. article AUC.2).

- 1.1.1. Dans les zones AUC du Plan Local d'Urbanisme **sont interdites les destinations et sous-destinations définies dans le tableau ci-contre.**
- 1.1.2. Toute construction, installation, ouvrage, travaux et aménagements à moins de 5,00 mètres des Espaces Boisés Classés portés aux documents graphiques.

DESTINATIONS/sous-destination	AUTORISÉES	ADMISES SOUS CONDITIONS	INTERDITES
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE			
Exploitation agricole			■
Exploitation forestière			■
HABITATION			
Logement	■		
Hébergement	■		
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail		■	
Restauration		■	
Commerce de gros			■
Activités de services avec accueil d'une clientèle		■	
Hôtels		■	
Autres hébergements touristiques		■	
Cinéma		■	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRES OU TERTIAIRES			
Industrie			■
Entrepôt			■
Bureau			■
Centre de congrès et d'exposition			■
Cuisine dédiée à la vente en ligne			■
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	■		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	■		
Établissements d'enseignement, de santé et d'actions sociales	■		
Salle d'art et de spectacles	■		
Équipements sportifs	■		
Lieux de culte	■		
Autres équipements recevant du public	■		



1.2. USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITES

- 1.2.1. Dans les zones AUc du Plan Local d'Urbanisme **sont interdits les usages des sols et activités suivants :**
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
 - les affouillements, exhaussements des sols en dehors de ceux autorisés à l'article AUc.2 ;
 - les décharges, les dépôts et autres stockages de quelle nature que ce soit, dès lors qu'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage ;
 - les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles autorisées à l'article AUc.2 ;
 - l'ouverture de terrains de camping et de caravaning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers ;
 - le stationnement de caravanes quelle que soit la durée ;

ARTICLE AUc.2

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1. Les extensions de constructions existantes dont l'activité serait incompatible avec la destination de la zone et sous réserve qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles et qu'elles respectent les prescriptions des articles AUc.4 à AUc.9. L'extension est limitée à 20% de l'emprise au sol du bâtiment principal édifié légalement à la date d'approbation du présent PLU.
- 2.2. Les activités d'artisanat et de commerce de détail sont autorisées à la condition qu'elles soient compatibles avec les caractéristiques du tissu résidentiel et qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières.
- 2.3. Les activités de restauration, les activités de services avec accueil de clientèle, les hôtels et autres hébergements touristiques sont autorisés à condition que ces activités soient compatibles avec le tissu résidentiel dans lequel elles s'inscrivent, qu'elles soient conformes aux règles et normes en vigueur et qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des nuisances particulières.
- 2.4. La création, l'extension, et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous 3 conditions :
- elles doivent être compatibles par leur fonctionnement avec le caractère à dominante résidentielle de la zone,
 - des dispositions doivent être prises afin d'éviter une aggravation des nuisances

ou risques pour le voisinage (livraison, bruit, incendie, explosion,...) et aggravation des conditions de circulation,

- les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes.

- 2.5. Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition que leurs réalisations soient liées :
- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
 - à des aménagements paysagers ;
 - à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;
 - à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
 - à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
 - ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site.
- 2.6. Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles sont compatibles avec les conditions et termes fixés dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation tels que présentés dans la pièce n°3 du Plan Local d'Urbanisme.
- 2.7. Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles sont réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble.
- 2.8. Les travaux de maintenance et/ou de modification des ouvrages RTE pour des exigences techniques ou fonctionnelles ne sont pas réglementés.

ARTICLE AUc.3

CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE DE L'HABITAT

3.1. MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT

- 3.1.1. Il est demandé au pétitionnaire de prévoir la réalisation de :
- 2 logements sociaux minimum, dans le cas d'une construction, d'un programme ou d'une opération comprenant entre 4 et 8 logements ;
 - 3 logements sociaux minimum, dans le cas d'une construction, d'un programme ou d'une opération comprenant entre 9 et 11 logements ;
 - 30% minimum de logements sociaux, dans le cas d'une construction, d'un programme ou d'une opération comprenant 12 logements et plus ou plus de 800 m² de surface de plancher, conformément aux dispositions de l'article L.111-24 du

code de l'urbanisme.

Le nombre de logements sociaux exigibles est arrondi à l'entier supérieur.

- 3.1.2. Conformément à l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, le règlement détermine des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale :

- **Zone AUc Pont aux Pins : 39% minimum**

Le nombre de logements sociaux exigibles est arrondi à l'entier supérieur.

- 3.1.3. Les préconisations de l'article 3.1.1 ne s'appliquent pas dans les cas de réhabilitation de construction existante sauf création de logement(s) supplémentaire(s).

3.2. MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE

- 3.2.1. **Non réglementé.**

SECTION II CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

ARTICLE AUC.4 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1. EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE (schéma n°D et n°G)

- 4.1. L'emprise au sol de toute construction **ne peut excéder 30% de la surface de l'emprise foncière totale.**

4.2. HAUTEUR MAXIMALE AUTORISÉE (schéma n°B et n°J)

4.2.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 4.2.1.1. Les éléments suivants **ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur* maximale** autorisée :
- les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ou à la lutte contre les îlots de chaleur urbains,
 - les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques. Il est par ailleurs demandé que ces dispositifs soient dissimulés depuis l'espace public.
- 4.2.1.2. **Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif à l'exception des antennes-relais qui sont limitées à 12,00 mètres de hauteur maximum.**

4.2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES

- 4.2.2.1. La hauteur maximale de toute construction, à l'exception des annexes, **ne peut excéder 10 mètres.**
- 4.2.2.2. La hauteur maximale de toute construction, à l'exception des annexes, **ne peut excéder 7,00 mètres pour les toitures terrasse.** En cas d'attique, il est exigé que le dernier niveau de la construction soit réalisé en retrait de 2,00 mètres au minimum par rapport aux niveaux inférieurs, et ce avec des proportions moindres.
- 4.2.2.3. La hauteur maximale des constructions annexes est **limitée à 4,00 mètres.**

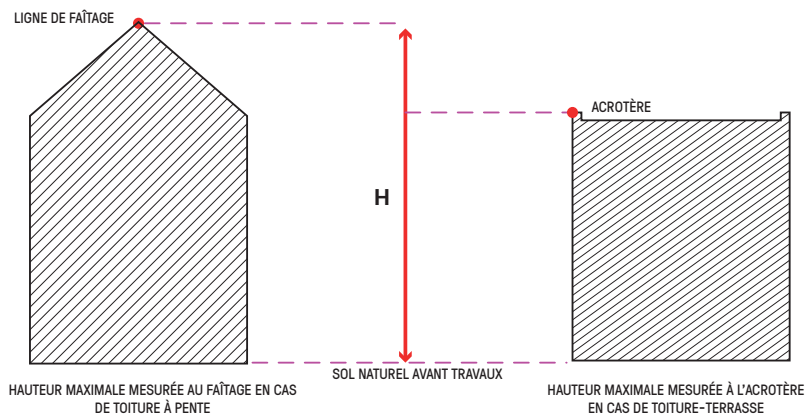


schéma n°1

4.2.4. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.2.4.1. Dans le cas de terrains en pente, les façades des constructions projetées sont divisées en section de 12,00 mètres maximum. La côte de hauteur de chaque section est calculée au point médian de chacune des sections (cf. schéma n°2).

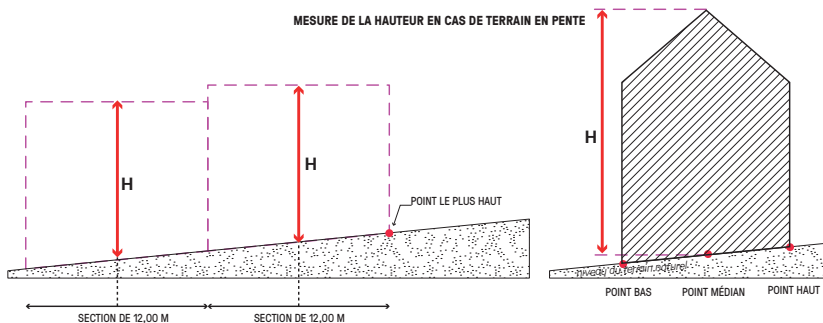


schéma n°2

4.2.4.2. En outre, le dépassement des hauteurs réglementées peut être autorisé dans les cas suivants :

- en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre, d'une rénovation, d'un changement de destination ou d'une réhabilitation jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'approbation du présent

document ;

- ou en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent document et ayant une hauteur supérieure à celle autorisée.

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (schéma n°M)

4.3.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

4.3.1.1. Les constructions ou installations nouvelles, à l'exception des annexes, doivent être édifiées **en retrait des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue**. En ce cas, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un recul ou marge d'isolement (L) tel que la distance horizontale du point le plus haut de la construction ou installation à édifier au point le plus proche de la limite des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ou installation ($L \geq H/2$). Dans tous les cas, cette distance de recul ou marge d'isolement ne peut être inférieure à 5,00 mètres. (cf. schéma n°3 et n°4).

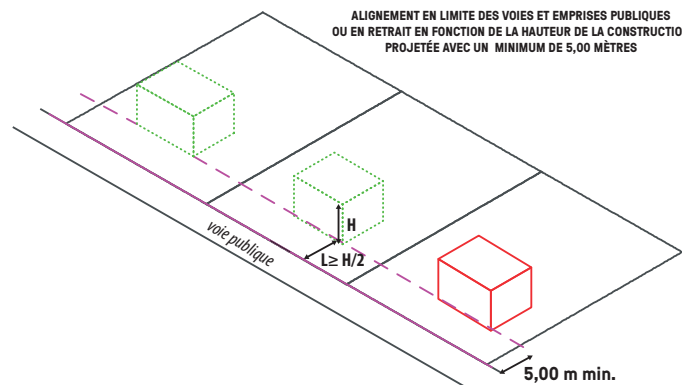


schéma n°3

DÉFINITION DU REcul PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

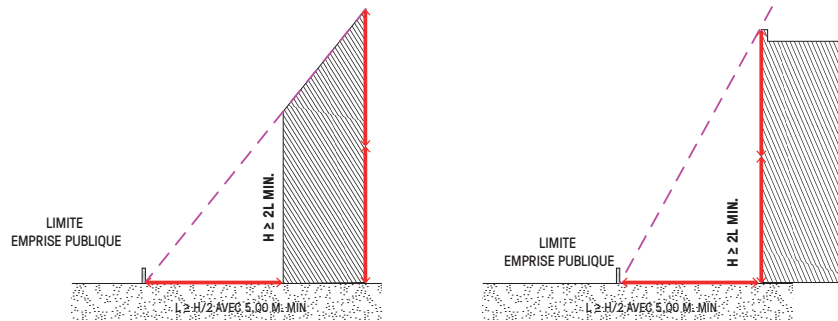


schéma n°4

4.3.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- 4.3.2.1. Il peut être dérogé à la règle de l'article 4.3.1 dans les cas suivants :
- en raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle de deux voies ou plus, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, ...).
 - pour assurer la continuité de la végétation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants.
 - pour l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

4.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES (schéma n°K et n°N)

4.4.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 4.4.1.1. Les constructions et installations nouvelles peuvent être édifiées **sur une ou plusieurs limites séparatives latérales** (cf. schéma n°5). En ce cas, les façades implantées sur ces limites ne doivent pas comporter de baies.
- 4.4.1.2. En cas de retrait, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un recul ou marge d'isolement (L) tel que la distance horizontale de tout point de la construction ou installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit :
- égale à la hauteur de la construction ou installation ($L = H$) avec un minimum de 4,00 mètres lorsque la façade comporte des baies ;

- au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade ($L \geq H/2$) avec un minimum de 2,50 mètres en cas de façade aveugle.

- 4.4.1.3. Aucune construction, à l'exception des abris de jardin, **ne peut être édifiée à moins de 6,00 mètres des limites de fond de parcelle.**

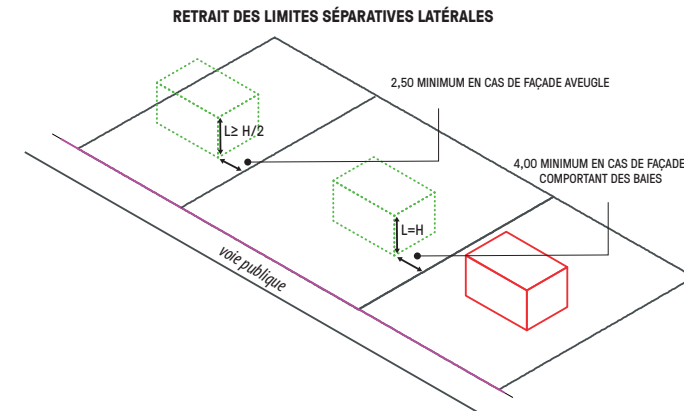


schéma n°5

- 4.4.1.4. L'implantation des piscines non couvertes doit respecter un retrait minimum de 2,50 mètres à partir des limites séparatives, calculé par rapport aux margelles de la paroi du bassin.

4.4.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- 4.4.2.1. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif.

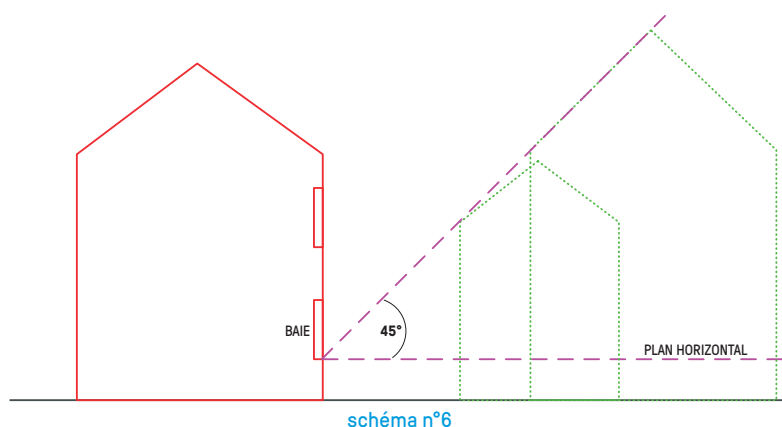
4.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MÊME PROPRIÉTÉ (schéma n°F)

- 4.5.1. Dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur une même unité foncière ou dans le cas de l'application d'une servitude de cour commune, **la distance minimale comptée horizontalement séparant les constructions non contiguës* sur une même unité foncière doit être égale :**
- à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8,00 mètres, si l'une ou l'autre des façades comporte des baies ;



- à 4,00 mètres minimum lorsque les façades ne comportent pas de baies.

4.5.2. En outre, les baies principales, ne doivent être masquées par aucune partie de construction qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal passant par cet appui, la vue droite au sens du code civil étant seule à considérer (schéma n°6).



- 4.5.2. Les dispositions de l'article 4.5.1 ne s'appliquent pas dans le cadre des annexes, dans la limite d'une par unité foncière.
- 4.5.3. Les dispositions de l'article 4.5.1 ne s'appliquent pas pour l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Au.c.5

QUALITÉS URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

5.1. OBJECTIFS QUALITATIFS GÉNÉRAUX

5.1.1. Conformément à l'article R.111-26 du code de l'urbanisme, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. **Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.**

- 5.1.2. Conformément à 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.**
- 5.1.3. Les constructions et/ou installations de toute nature doivent être conçues de façon à :
- s'insérer dans leurs abords ;
 - et participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine, dans le respect de la trame environnante.
- 5.1.4. Les règles et objectifs qualitatifs édictés concernent les bâtiments d'habitation neufs ainsi que leurs annexes qui doivent être traités en harmonie avec la construction principale. Toute nouvelle construction ou amélioration doit conserver le style et le rythme architectural des bâtiments anciens existants sur le secteur.
- 5.1.5. Les différents murs d'un bâtiment, y compris des annexes, visibles ou non depuis la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.
- 5.1.6. D'une manière générale, tout pastiche régional et autres imitations sont proscrits.
- 5.1.7. Pour les constructions et installations nouvelles, un traitement contemporain est admis à la condition d'utiliser des matériaux nobles et de conserver des volumétries identiques au bâti traditionnel et s'intégrant parfaitement au site.

5.2. VOLUMES

- 5.2.1. Les constructions et installations nouvelles doivent s'intégrer à la volumétrie générale du quartier dans lequel elles s'insèrent en respectant les principes généraux concernant la toiture, l'aspect, les murs extérieurs et les ouvertures. Ainsi, il est demandé aux pétitionnaires de prêter une attention aux implantations et aux types traditionnels de la commune, constitutifs de sa forme urbaine et de son identité.
- 5.2.2. Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelques natures qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments existants et le site de façon harmonieuse.
- 5.2.3. Toute construction et installation nouvelle doit respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble.

- 5.2.4. Les saillies et encorbellements sur le domaine public ou privé ouvert à la circulation publique sont interdits.

5.3. MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

- 5.3.1. Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions.
- 5.3.2. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures. La jonction des façades avec les bâtiments contigus doit être effectuée avec soin, dans le respect de la trame architecturale du bâtiment existant.
- 5.3.3. La couleur des façades ne doit pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence. Les couleurs doivent être choisies dans les tonalités de matériaux naturels et en fonction de l'environnement architectural existant. Tous les tons se référant aux couleurs de matériaux naturels sont recommandés, de préférence les tons clairs. Aussi, les couleurs vives ou criardes, y compris sur les menuiseries extérieures, ne sont pas autorisées.
- 5.3.4. Les murs des façades sur voie doivent être traités en s'inspirant des matériaux et des teintes traditionnelles : plâtre, chaux et sable teinté. Les murs séparatifs et les murs aveugles, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs des façades principales, doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui-ci des dites façades.

5.4. TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

- 5.4.1. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- 5.4.2. En cas d'extension ou de réhabilitation de partie de toiture d'un bâtiment principal, les nouvelles toitures doivent se raccorder harmonieusement à l'existant et conserver l'esprit général des constructions existantes. Néanmoins, en cas de nouvelles constructions accolées, aucune modification de pente des toitures existantes n'est autorisée.

- 5.4.3. En cas de toitures à pente **dont les versants doivent être compris entre 35 et 45°**, celles-ci doivent être composées de couleurs et de matériaux non réfléchissants. La ligne de faîtage doit être parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou aux limites séparatives latérales.
- 5.4.4. L'emploi de matériaux d'aspect ondulé tels que tôles plastiques, plaques en fibrociment est interdit.
- 5.4.5. L'éclairage éventuel des combles, par de nouvelles ouvertures en façade sur rue, peut être assuré par des ouvertures en lucarnes ou des ouvertures intégrées dans le plan des versants de toiture tels que châssis de toit. Les ouvertures de toit contenues dans le plan des versants de toiture doivent être composées avec le percement des façades.
- 5.4.6. La pose de châssis de toit et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration du plan de toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations (proportions, dimensions limitées).
- 5.4.7. La toiture des constructions et installations nouvelles doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, éléments techniques
- 5.4.8. Les toits terrasses sont autorisés dans la mesure où ils sont fonctionnalisés en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :
 - exploitations d'énergies renouvelables ;
 - ou agriculture urbaine ;
 - ou végétalisation dans un objectif écologique ;
 - ou récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

5.5. OUVERTURES DE FAÇADES

- 5.5.1. Les ouvertures doivent être alignées entre elles sur un axe horizontal au niveau du linteau et s'intégrer, en cas d'étage, dans un ordonnancement vertical entre les différents niveaux de la construction.
- 5.5.2. La pose de coffrets de volets roulants à l'extérieur de la menuiserie doit être intégrée à la maçonnerie. En cas d'impossibilité, la pose de coffrets roulants à l'extérieur est autorisée à condition qu'ils soient masqués par des dispositifs tels que les lambrequins.
- 5.5.3. Les dispositifs d'évacuation des fumées des dispositifs de chauffage (type ventouses) sont interdits en limite des voies et emprises publiques.



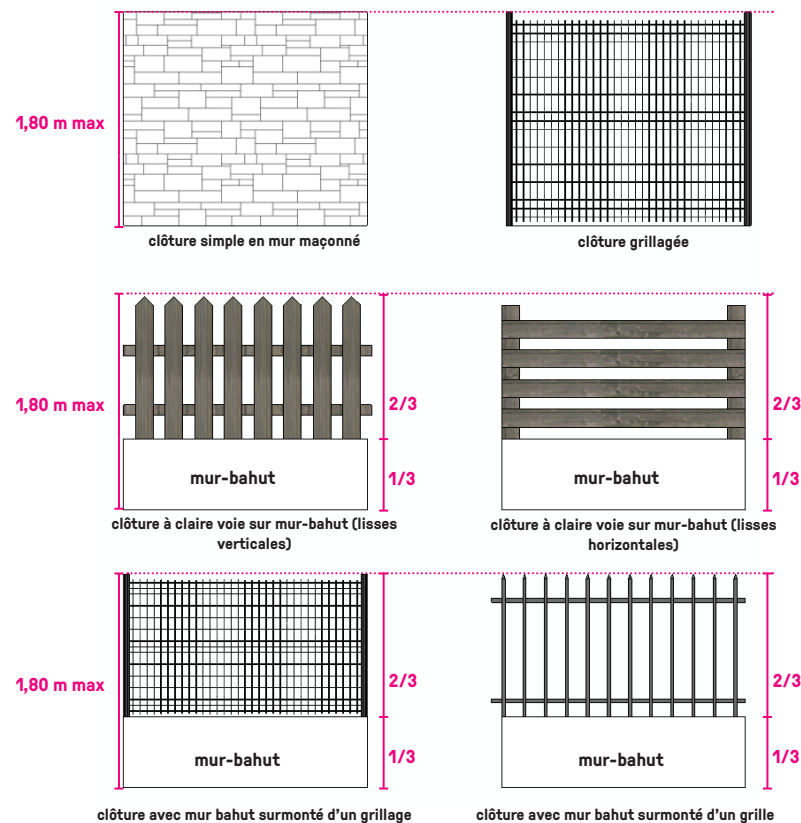
5.6. CLÔTURES

5.6.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 5.6.1.1. En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 23 octobre 2007, les clôtures sur voies publiques sont soumises à Déclaration Préalable.
- 5.6.1.2. Les clôtures* et l'aspect extérieur des façades doivent éviter toute rupture avec les matériaux environnants. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (type briques creuses, parpaings, aggro, etc.) est interdit. Sont interdits les clôtures présentant les aspects suivants : type plaques de béton préfabriquées pleines ou perforées, les éléments rapportés tels que les clôtures type bâche tendue, brandes, canisses, plaques ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques (comme les clôtures de chantier par exemple), haies végétales artificielles.
- Les clôtures avec claustras bois ne sont autorisées que si elles reposent sur un mur-bahut.
- 5.6.1.3. Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres et autres dispositifs liés à la desserte des réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré dès la conception de la clôture de façon harmonieuse par rapport aux constructions.
- 5.6.1.4. Une hauteur différente peut être autorisée ou imposée pour des motifs de sécurité (angle de deux voies ou plus) et/ou pour s'intégrer aux hauteurs des clôtures voisines existantes et ce, dans un objectif de préservation de l'harmonie de séquence.
- 5.6.1.5. Il est imposé la mise en œuvre de clôture ayant une certaine perméabilité quant à la libre circulation de la petite faune afin d'améliorer la biodiversité de manière à faciliter les continuités écologiques. Des ouvertures devront être aménagées à la base des clôtures. Dans le cadre de la préservation de la biodiversité, afin de permettre le passage de la petite faune et de favoriser le développement de la faune et la flore, il est préconisé de constituer les clôtures de haies champêtres composées d'essences locales et diversifiées (au moins quatre essences différentes) et de laisser une ouverture à la base de la clôture.
- 5.6.1.6. Les clôtures, les haies, les plantations ne doivent pas faire obstacles à l'écoulement des eaux et ne pas restreindre, le cas échéant, le champ d'inondation des crues.

5.6.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES EN LIMITES DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 5.6.2.1. Les clôtures et portails doivent présenter des formes simples et **avoir une hauteur* limitée à 1,80 mètre maximum**.
- 5.6.2.2. Les clôtures doivent être réalisées selon l'une des typologies suivantes :
- clôtures en mur plein en maçonnerie traditionnelle (pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou en maçonnerie enduite des deux côtés),
 - ou composées de 1/3 de muret et de 2/3 de clôture ajourée et/ou végétale.



TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

5.6.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES EN LIMITES SÉPARATIVES

- 5.6.3.1. Les clôtures entre voisins **ne peuvent excéder 2,00 mètres de hauteur en tout point** mesurés à partir du terrain naturel. Les clôtures doivent être réalisées en mur plein de même nature que les clôtures de rue, soit d'un grillage en mailles fines et/ou rigides, d'une grille verticale d'aspect métallique ou de panneaux d'aspect bois, aluminium ou composite. Elles peuvent être ou non doublées de haies vives.

5.7. LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

- 5.7.1. D'une façon générale, l'installation des locaux et équipements techniques est encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel. Lorsque ces éléments s'implantent en toiture à pente, ils doivent observer un retrait dans le linéaire de la pente de toiture de 3,00 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade.
- 5.7.2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche (sans fantaisie) prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante ou les plantations à créer.
- 5.7.3. Les éléments techniques tels que les climatiseurs, les antennes paraboliques, les coffrets techniques, etc. doivent être intégrés dans les bâtiments ou masqués de façon à ne pas porter atteinte visuellement et phoniquement :
- soit en étant placés sur la façade non visible depuis le domaine public ;
 - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.
- 5.7.4. Tous les systèmes de production ou d'utilisation d'énergie renouvelable visibles extérieurement doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques.

5.8. ANNEXES

- 5.8.1. Il est exigé deux annexes par unité foncière maximum.
- 5.8.2. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings de béton, ...) est interdit. Dans le cas d'adjonctions ou de constructions annexes, les matériaux doivent être de même type que l'existant afin de respecter l'unité d'ensemble.

5.9. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**5.9.1. PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES**

- 5.9.1.1. Toute construction doit être conforme à la législation thermique vigueur.
- 5.9.1.2. Les projets doivent participer, par leur architecture, à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale (orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, ...).
- 5.9.1.3. Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, l'isolation par l'extérieur n'est pas autorisée.

5.9.2. PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES

- 5.9.2.1. L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables doit être privilégiée.
- 5.9.2.2. La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages non sanitaires et sous certaines conditions techniques, en conformité avec le Code de la Santé publique, doivent être favorisées.

ARTICLE AUC.6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**6.1. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS****6.1.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

- 6.1.1.1. Les plantations existantes présentant un intérêt paysager notable (tel que arbre de hautes tiges) doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.
- 6.1.1.2. Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition doit privilégier les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces



libres des terrains voisins.

6.1.1.3. L'ensemble des règles édictées ci-après ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages, travaux et aménagements liés aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

6.1.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

6.1.2.1. **En zone AUC, 50% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces libres décomposés comme suit :**


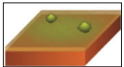
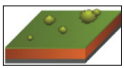
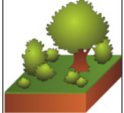
- 40% minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre (PLT) ;
- plus 10% minimum de la surface de l'unité foncière en espaces verts complémentaires. L'étendue de la surface des espaces verts complémentaires correspond au coefficient biotope de surface.

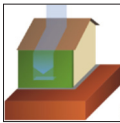
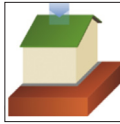
Nota : Le coefficient équivaut à la proportion de surface non imperméabilisée ou éco-aménageable dans l'unité foncière d'un projet. Ce CBS est ainsi calculé :

$$CBS = \frac{\text{surface perméable ou éco-aménageable}}{\text{surface de l'unité foncière}}$$

Une surface totalement imperméable aura nécessairement un coefficient de 0 alors qu'un espace de pleine terre aura une valeur de 1.

Tableau d'équivalence des surfaces par rapport aux surfaces de pleine-terre (CBS)

TYPE DE SURFACES FAVORABLES À LA NATURE EN VILLE	COEFFICIENT DE PONDÉRATION DE 0 À 1
	Surfaces Imperméables 1. Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (béton, bitume, dallage avec couche de mortier,...). COEFFICIENT = 0,0
	Surfaces semi-ouvertes 2. Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration de l'eau de pluie, avec végétation (dalle de bois, pierres de treillis de pelouse). COEFFICIENT = 0,5
	Espaces verts sur dalle I 3. Espaces verts sur dalle de rez-de-chaussée et garages souterrains avec une épaisseur de terre végétale inférieure à 80 cm. COEFFICIENT = 0,5
	Espaces verts en pleine terre 4. Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune. COEFFICIENT = 1,0

	Mur végétalisé 5. Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 mètres COEFFICIENT = 0,5
	Toiture végétalisée 6. Végétalisation des toitures extensive ou intensive COEFFICIENT = 0,7

6.1.3. PLANTATIONS

- 6.1.3.1. Les plantations existantes doivent, dans la mesure du possible, être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.
- 6.1.3.2. Les espaces laissés libres par les constructions et non occupés par les aires de stationnement et de desserte doivent obligatoirement être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain libre. Le nombre d'arbres à planter doit être arrondi au chiffre supérieur.
- 6.1.3.2. Les aires de stationnement collectif et en plein-air, comportant plus de 7 véhicules, doivent faire l'objet d'un traitement paysager soigné et être plantées à raison d'un minimum de 4 arbres de haute tige pour 8 places, puis un arbre supplémentaire par tranche de 4 emplacements supplémentaires. Par ailleurs, ces aires doivent être entourées de haies vives et/ou de plantes arbustives afin d'en améliorer l'aspect et de réduire les nuisances visuelles.
- 6.1.3.3. Un traitement perméable des voiries et des dessertes doit être privilégié (sablage, dallage pavage, ...) par rapport aux enrobés.
- 6.1.3.4. Des rideaux de végétation doivent obligatoirement être plantés afin de masquer les ouvrages tels que machineries, transformateurs et locaux techniques par exemple.
- 6.1.3.5. Dans le cadre des plantations demandées au titre du présent article, les arbres et arbustes doivent être d'essence locale (les essences invasives sont interdites).
- 6.1.3.6. Le territoire communal étant concerné par des mouvements différentiels de sols argileux, il est recommandé, à titre préventif, un recul des plantations par rapport aux constructions.

6.2. ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE OU PAYSAGER

6.2.1. Sans objet.

6.3. DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

- 6.3.1. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.
- 6.3.2. Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits de fuite des eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.
- 6.3.3. Toute construction ou installation nouvelle doit comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée. Ainsi, les eaux de ruissellement doivent être prioritairement infiltrées dans le sol.
- 6.3.4. Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses, etc.) doivent être recueillies, stockées sauf impossibilité technique. En l'absence d'exutoire, les eaux pluviales doivent être totalement infiltrées à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines.
- 6.3.5. Des dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, notamment à l'exutoire des parkings, sont susceptibles d'être imposés.
- 6.3.6. Seules les eaux pluviales résiduelles qui ne peuvent être absorbées par le terrain* doivent être dirigées vers le réseau public d'assainissement pluvial lorsqu'il existe, avec un débit de rejet maximum de 1l/s/ha aménagé.
- 6.3.7. Il est recommandé de recueillir et de stocker les eaux pluviales en vue de les réutiliser notamment pour l'arrosage des espaces verts. Le stockage s'effectuera par une cuve enterrée, ou bien intégrée esthétiquement et non visible de la voie publique.

ARTICLE AUC.7 STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES

7.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

7.1.1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions, installations, ouvrages et exploitations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes ni

présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques.

- 7.1.2. Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes de stationnement pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.
- 7.1.3. Les normes fixées au paragraphe 7.3 doivent être appliquées selon les modalités suivantes :
- lorsque le nombre de place de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par tranche entière échue. Le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies dans le tableau ci-après doit être arrondi à l'entier supérieur.
 - dans le cadre d'un permis groupé ou d'un lotissement, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous forme d'un parc de stationnement commun détaché des parcelles issues de la division du terrain en lots.
 - lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune de ces destinations et appliqué à leur surface de plancher respective.
 - les besoins en stationnement des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées au paragraphe 7.3 doivent être calculés en fonction des normes auxquelles ils sont les plus directement assimilables.
- 7.1.4. Les normes exigibles en termes de stationnement concernent toute opération de construction, de division de bâti existant, de changement de destination.
- 7.1.5. Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les 5 premiers mètres, ne doit pas excéder 5%, sauf impossibilité technique notablement justifiée.
- 7.1.6. Conformément à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut satisfaire aux obligations résultant du règlement du PLU, 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 (moins de 300 mètres à pieds), soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc



privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

7.1.7. Les aires de stationnement prévues dans le cadre du projet doivent favoriser l'emploi de matériaux non imperméabilisant.

7.2. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLU

7.2.1. CAS POUR LES EXTENSIONS ET LES SURÉLÉVATIONS

7.2.1.1. Pour les extensions et/ou surélévations créant plus de 50 m² de surface de plancher, le nombre de place de stationnement est déterminée au regard de la nouvelle superficie de construction.

7.2.2. CAS POUR LES CHANGEMENTS DE DESTINATION OU LES DIVISIONS

7.2.2.1. En cas de changement de destination à usage d'habitat, il est demandé 2 places de stationnement par logement créé de plus de 20m².

7.2.2.2. En cas de division d'un bâtiment en vue de créer plusieurs logements, il est demandé 2 places de stationnement par logement créé de plus de 20m².

7.2.3. CAS POUR LES TRAVAUX DE RÉHABILITATION

7.2.3.1. Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'une augmentation de la surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant et qu'ils ne créent pas de logement supplémentaire.

7.3. STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES

7.3.1. Les espaces à réserver dans les opérations de construction neuve doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement des véhicules selon les normes suivantes :

Destinations	Nombre d'emplacements minimum / surfaces minimum
HABITATION	<p>Il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> 1 place couverte minimum par logement dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 20 m² ; 2 places minimum dont 1 couverte par logement dont la surface de plancher est supérieure à 20 m². 10% de places supplémentaires doivent être réservés pour l'usage des visiteurs dans les opérations de plus de 10 logements. Il n'est exigé la réalisation que de 1 place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt de l'État.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	<p>Il est exigé :</p> <p>a°) pour l'artisanat et commerces de détail :</p> <ul style="list-style-type: none"> pour les constructions présentant une surface de vente inférieure ou égale à 150 m², il est exigé que le stationnement soit adapté aux besoins du projet, et ce, en dehors des voies publiques. pour les constructions présentant une surface de vente supérieure à 150 m², il est exigé 1 place par tranche de 50 m² de surface plancher.
	<p>b°) pour la restauration :</p> <ul style="list-style-type: none"> pour les constructions présentant une surface plancher de restauration inférieure ou égale à 150 m², il est exigé que le stationnement soit adapté aux besoins du projet, et ce, en dehors des voies publiques. pour les constructions présentant une surface plancher de restauration supérieure à 150 m², il est exigé 1 place par tranche de 50 m² de surface plancher.
	<p>c°) pour les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : 1 place par tranche de 55 m² de surface plancher</p>
	<p>d°) pour l'hébergement hôtelier et touristique : 1 place par chambre</p>
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	<p>La délivrance d'un permis de construire pour un équipement d'intérêt public et/ou services publics est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.</p>

7.3.2. Dans le cadre d'opérations comportant plus de 400 m² de surface plancher et/ou plus de 6 logements, il est recommandé que la moitié des places de stationnement exigibles soit enterrée ou dans l'ouvrage.

7.4. STATIONNEMENT DES DEUX-ROUES MOTORISÉES

7.4.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

7.4.1.1. Dans le cadre d'opérations comportant plus de 400 m² de surface plancher et/ou

plus de 6 logements, il est exigé un équivalent de 3% minimum affecté au remisage des deux-roues motorisés.

- 7.4.1.2. Le stationnement des deux-roues motorisés doit être prévu dans des locaux ou abris aménagés à cet effet, facilement accessibles et couverts. Néanmoins, les places des deux-roues motorisés peuvent être regroupées avec les places véhicules automobiles.

7.5. STATIONNEMENT DES CYCLES

7.5.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 7.5.1.1. Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes, conformément aux normes minimales en vigueur.

7.5.2. RÉALISATION DES EMPLACEMENTS POUR LES CYCLES

- 7.5.2.1. Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos et poussettes doivent être facilement accessibles depuis l'espace public, de plain-pied et intégrés au volume de la construction.
- 7.5.2.2. Sous réserve de justifications particulières liées à la configuration et à la taille des parcelles ou de toutes autres dispositions relatives à la mixité des fonctions et à l'animation des rez-de-chaussée, il peut être admis de réaliser, pour tout ou partie, les emplacements pour cycles :
- au sein des espaces extérieurs des constructions, à condition d'être couverts et de disposer des équipements adaptés,
 - au sein des aires de stationnement des véhicules motorisés, lorsque les emplacements sont clos et couverts (boxes) et disposent d'une surface suffisante pour le stationnement commun des véhicules motorisés et des cycles.

SECTION III ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE AUC.8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

- 8.1. Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique, en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin institué par un acte authentique, ou éventuellement, obtenu par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil. Tout accès doit présenter une largeur minimale de :
- 3,50 mètres en tout point pour un projet desservant 1 logement ;
 - 6,00 mètres en tout point pour les projets desservant entre 2 et 5 logements ;
 - 9,00 mètres en tout point pour les projets desservant 6 logements et plus.
- 8.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées à la nature du projet de construction. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères. Par ailleurs, ils doivent être aménagés de façon à ne pas apporter le moindre gêne à la circulation publique. Les accès doivent être limités au strict besoin de l'opération et la mutualisation des accès doit être recherchée.
- 8.3. Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.
- 8.4. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- 8.5. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes.
- 8.6. Toute voie publique ou privée à créer destinée à la circulation automobile et susceptible d'être incorporée au domaine public doit comporter une largeur d'emprise d'au moins 9,00 mètres incluant la chaussée, les trottoirs et un stationnement longitudinal. Cette emprise pourra être réduite à 6,00 mètres en cas de chaussée en sens unique de circulation automobile. En outre, il est demandé au(x) pétitionnaire(s) de prévoir un éclairage générant une uniformité d'éclairement et de luminance sur l'ensemble de la voirie afin de contribuer à une circulation en toute sécurité des piétons, cyclistes et des véhicules.



- 8.7. Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules délégataires d'un service public (sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères, ...) et doivent être dotées d'un espace de retournement, sauf si elles ne desservent qu'une seule unité foncière. Dès lors que les voies en impasse nouvelle desservent au moins deux unités foncières, il est demandé une aire de retournement ayant un diamètre de 20,00 mètres de bordure à bordure.
- 8.8. Les accès des véhicules et engins doivent être localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants :
- la topographie des lieux dans lesquels s'insère la construction, l'installation ou l'ouvrage ;
 - la préservation de la sécurité des personnes ;
 - les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur l'unité foncière ;
 - les plantations existantes sur l'espace public et collectif ou sur la voie de desserte.
- 8.9. La création de nouveaux accès Route de Monthéry est soumise à l'accord préalable du gestionnaire de la voirie.
- 8.10. Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions réglementaires concernant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (Décret n°2006-1657 du 21 décembre 2006 relatif à l'accessibilité de la voirie et des espaces publics ; Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics et Arrêté du 15 janvier 2007 portant application du décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics).

ARTICLE Auc.9 **DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Les terrains susceptibles de recevoir des constructions et/ou installations ou de faire l'objet d'aménagements, doivent être desservis par des réseaux publics de caractéristiques suffisantes au regard du projet.

9.1. EAU POTABLE

- 9.1.1. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression ayant des caractéristiques suffisantes à satisfaire les besoins des usagers dans le cadre du règlement de service Eau Potable et respectant les normes en vigueur.

- 9.1.2. Toutes les obligations réglementaires doivent être satisfaites.

9.2. ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

- 9.2.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites. Toute construction doit évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public en respectant ses caractéristiques.
- 9.2.2. Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.
- 9.2.3. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur et au règlement du service Assainissement.
- 9.2.4. En l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement autonome conformes aux règlements sanitaires en vigueur et adaptés aux caractéristiques du sol du terrain. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau collectif dès sa réalisation.
- 9.2.5. Les eaux de piscines privatives, conformément à la réglementation en vigueur, doivent être rejetées dans le réseaux d'eaux usées, après accord des services concernés.

9.3. DÉFENSE CONTRE L'INCENDIE

- 9.3.1. Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie en correspondance avec l'analyse de risque établie selon le référentiel national et/ou tout document cadre relatif à la Défense Extérieure Contre l'Incendie.

9.4. ORDURES MÉNAGÈRES

- 9.4.1. Dans l'ensemble de la zone et quelle que soit la destination des constructions, celles-ci doivent intégrer des emplacements spécifiquement destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals (DIB). Les locaux exigibles doivent être conçus de manière à permettre le tri sélectif conformément au dispositif mis en place par l'autorité compétente en matière de collecte des déchets. Les conteneurs en attente de la collecte doivent être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci, et doivent être disposés en limite de parcelle ou regroupés en limite d'opération.

- 9.4.2. Les locaux destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals doivent impérativement être adaptés à la taille de l'opération.
- 9.4.3. Les abris doivent être fermés et couverts, et doivent faire l'objet d'un travail soigné en termes d'intégration architecturale et paysagère.
- 9.4.4. Les locaux de stockage doivent être conformes aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

9.5. INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

- 9.5.1. Lors de toute opération d'ensemble ou de toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer doivent être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique dûment justifiée. Même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.

9.6. AUTRES RÉSEAUX

- 9.6.1. Lorsque les lignes électriques, téléphoniques et câblées sont enterrées, ou lorsque leur enfouissement est prévu par la commune, les branchements privés à ces réseaux doivent l'être également sauf impossibilité technique dûment justifiée.
- 9.6.2. Dans le cadre d'opération d'ensemble, lotissements ou opérations groupées, les dessertes téléphoniques et électriques doivent obligatoirement être enterrées sauf impossibilité technique dûment justifiée.
- 9.6.3. Le raccordement au réseau de chaleur urbain, lorsqu'il existe, est recommandé pour toute nouvelle construction principale.

9.7. DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE

- 9.7.1. Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.
- 9.7.2. Dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain, l'emploi de revêtements de sols pour les espaces extérieurs devra privilégier les tons clairs.

ZONE 2AU

ZONE À URBANISER LONG TERME DÉDIÉE À UNE VOCATION PRINCIPALE RÉSIDENTIELLE

La zone 2AU correspond aux secteurs, partiellement équipés ou non équipés, destinés à recevoir les extensions futures de l'urbanisation à vocation principale d'habitat.

Il s'agit de secteurs destinés à être ouverts ultérieurement du fait d'une configuration qui ne permet pas aujourd'hui de prévoir un aménagement cohérent et raisonné. Aussi, l'objectif du règlement est de préserver ce potentiel.

Cette zone constitue une réserve foncière dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une modification ou révision du Plan Local d'Urbanisme. La commune distingue cinq zones 2AU :

- la zone **2AU** du secteur de Biron qui est une zone à urbaniser court et/ou moyen termes mixte à vocation principale d'habitat.
- la zone **2AU** du secteur de la Grange aux Cercles qui est une zone à urbaniser court et/ou moyen termes mixte à vocation principale d'habitat.
- la zone **2AU** du secteur des Fontenelles qui est une zone à urbaniser court et/ou moyen termes mixte à vocation principale d'habitat.
- la zone **2AU** du secteur de Grotteau/Villarceaux qui est une zone à urbaniser court et/ou moyen termes mixte à vocation principale d'habitat.
- la zone **2AU** du secteur des Hauts Buarts Nord qui est une zone à urbaniser court et/ou moyen termes mixte à vocation principale d'habitat.

Par ailleurs, il convient d'informer les pétitionnaires que la zone 2AU est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (exposition forte à moyenne).

SECTION I**DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS****ARTICLE 2AU.1****DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS**

- 1.1. Sont interdites toutes les occupations et installations nouvelles non mentionnées à l'article 2AU.2.
- 1.2. Toutes constructions nouvelles, toutes installations, ouvrages, travaux et aménagements nouveaux à moins de 10,00 mètres de part et d'autre de l'axe du réseau de conduite des sources repéré au plan de zonage au titre d'élément remarquable sont interdits, à l'exception des aménagements réglementés par l'article 2.2. En outre, il est recommandé aux pétitionnaires de procéder à une géolocalisation des conduites de sources avant toute intervention afin de garantir la préservation du réseau protégé au titre d'élément remarquable. Les plans masse déposés dans les demandes d'autorisation devront faire figurer l'emplacement exact réel du réseau de conduite des sources.
- 1.3. Au sein des zones humides probables identifiées au Plan des Informations et des Obligations Diverses (PIOD), l'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait que ces derniers doivent procéder à une caractérisation de ces zones selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié, pour confirmer ou infirmer la présence de ces zones humides probables, avant toute modification d'usage du sol.

ARTICLE 2AU.2**DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES**

- 2.1. Les installations, ouvrages, travaux et aménagements ainsi que les constructions nouvelles relatives aux ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux d'utilité publique et/ou d'intérêt collectif.
- 2.2. Au sein de la bande de tampon de 10,00 mètres de part et d'autre de l'axe du réseau de conduite des sources repéré au plan de zonage au titre d'élément remarquable, seuls sont autorisés les aménagements légers en surface pour mettre en valeur l'élément patrimonial, les aménagements en surface de sécurisation de la voirie existante, ainsi que les aménagements en surface dédiés aux mobilités douces (piétons et cycles). Ces aménagements doivent impérativement être conçus de

manière à éviter tout désordre sur le réseau de conduite des sources protégé au titre d'élément remarquable, et sur l'écoulement de l'eau.

- 2.3. Les travaux de maintenance et/ou de modification des ouvrages RTE pour des exigences techniques ou fonctionnelles ne sont pas réglementés.

ARTICLE 2AU.3**CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE DE L'HABITAT**

- 3.1. Conformément à l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, le règlement détermine des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale :
 - Zone 2AU de Biron : 45% minimum ;
 - Zone 2AU de la Grange aux Cercles : 39% minimum ;
 - Zone 2AU des Fontenelles : 39% minimum ;
 - Zone 2AU de Grotteau/Villardeau : 100% ;
 - Zone 2AU des Hauts Buarts Nord : 40% minimum.
 Le nombre de logements sociaux exigibles est arrondi à l'entier supérieur.

SECTION II**CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES****ARTICLE 2AU.4****VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

- 4.1. Il n'est pas fixé de prescription particulière. Les règles seront définies lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone concernée.

ARTICLE 2AU.5**QUALITÉS URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES**

- 5.1. Il n'est pas fixé de prescription particulière. Les règles seront définies lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone concernée.



ARTICLE 2AU.6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. Il n'est pas fixé de prescription particulière. Les règles seront définies lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone concernée.

ARTICLE 2AU.7 STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES

7.1. Il n'est pas fixé de prescription particulière. Les règles seront définies lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone concernée.

**SECTION III
ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

ARTICLE 2AU.8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

8.1. Il n'est pas fixé de prescription particulière. Les règles seront définies lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone concernée.

ARTICLE 2AU.9 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

9.1. Il n'est pas fixé de prescription particulière. Les règles seront définies lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone concernée.



TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

ZONE AGRICOLE

La zone agricole correspond aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles conformément à l'article R.151-22 du code de l'urbanisme.

Conformément à l'article R.151-22 du code de l'urbanisme, peuvent être autorisées, en zone agricole :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime
- Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L.151-11, L.151-12 et L.151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

La zone A est composée de trois secteurs spécifiques :

- le secteur Ae qui correspond aux activités équestres ;
- le secteur Ap qui correspond aux espaces agricoles remarquables inventoriés par l'AVAP ;
- le secteur Am qui comprend les secteurs agricoles dédiés aux exploitations maraîchères.

Des éléments bâtis remarquables sont identifiés dans le document graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme en raison de leur intérêt architectural et patrimonial.

Selon le principe de prévention, l'attention de l'ensemble des usagers du PLU est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de Longpont-sur-Orge.

En sus de la réglementation du présent PLU, la zone A est soumise aux **prescriptions complémentaires du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de l'Orge et de la Sallemouille** approuvé par arrêté inter-préfectoral le 16 juin 2017.

Conformément à l'article L.562-4 du code de l'environnement, le PPRI vaut Servitude d'Utilité Publique. Aussi et de manière générale, à l'intérieur des périmètres soumis à des risques et aléas figurés au plan des SUP, les occupations du sol doivent, pour être autorisées, satisfaire à la fois aux dispositions courantes des règles de la zone A du présent règlement et aux prescriptions particulières établies par le zonage et le règlement du PPRI annexés au dossier du PLU au titre des annexes.

Par ailleurs, il convient d'informer les pétitionnaires que la zone A est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (exposition forte à moyenne).

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

SECTION I**DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS****ARTICLE A.1****DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS**

Conformément à l'article R.151-30 du code de l'urbanisme, pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire certaines destinations et sous-destinations, usages des sols et activités.

1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

Nota : Les destinations et sous-destinations interdites sont indiquées dans le tableau ci-contre de la manière suivante ■. Les destinations et sous-destinations autorisées sont indiquées ci-contre de la manière suivante ■. Les destinations et sous-destinations admises sous conditions sont indiquées ci-contre de la manière suivante ■ (cf. article A.2).

- 1.1.1. **Toute construction ou installation nouvelle non mentionnées à l'article A.2 est interdite et ce, dans le respect de l'article R.151-22 du code de l'urbanisme.**
- 1.1.2. Toutes constructions nouvelles, toutes installations, ouvrages, travaux et aménagements nouveaux à moins de 10,00 mètres de part et d'autre de l'axe du réseau de conduite des sources repéré au plan de zonage au titre d'élément remarquable sont interdits, à l'exception des aménagements réglementés par les articles 2.1.8., 2.2.7 et 2.3.6. En outre, il est recommandé aux pétitionnaires de procéder à une géolocalisation des conduites de sources avant toute intervention afin de garantir la préservation du réseau protégé au titre d'élément remarquable. Les plans masse déposés dans les demandes d'autorisation devront faire figurer l'emplacement exact réel du réseau de conduite des sources.

DESTINATIONS/sous-destination	AUTORISÉES	ADMISES SOUS CONDITIONS	INTERDITES
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE			
Exploitation agricole	■		
Exploitation forestière	■		
HABITATION			
Logement		■	
Hébergement			■
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			■
Restauration			■
Commerce de gros			■
Activités de services avec accueil d'une clientèle			■
Hôtels			■
Autres hébergements touristiques			■
Cinéma			■
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRES OU TERTIAIRES			
Industrie			■
Entrepôt			■
Bureau			■
Centre de congrès et d'exposition			■
Cuisine dédiée à la vente en ligne			■
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		■	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		■	
Établissements d'enseignement, de santé et d'actions sociales		■	
Salle d'art et de spectacles		■	
Équipements sportifs		■	
Lieux de culte			■
Autres équipements recevant du public		■	



1.2. USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITES

1.2.1. Dans les zones A du Plan Local d'Urbanisme **sont interdits les usages des sols et activités suivants :**

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les affouillements, exhaussements des sols en dehors de ceux autorisés à l'article A.2 ;
- les décharges, les dépôts et autres stockages de quelle nature que ce soit, dès lors qu'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- l'ouverture de terrains de camping et de caravaning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers ;
- le stationnement de caravanes quelle que soit la durée ;
- les installations, ouvrages, travaux et aménagements à moins de 10,00 mètres des mares et/ou zones humides identifiées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- toute construction, installation, ouvrage, travaux et aménagements à moins de 5,00 mètres des Espaces Boisés Classés portés aux documents graphiques ;
- toute construction, installation, ouvrage, travaux et aménagements, à l'exception des bâtiments à destination agricole, est interdit dans une bande de 50,00 mètres en lisière d'un massif boisé de plus de 100 ha.
- toutes constructions ou installations nouvelles dans une bande de 10 mètres de part et d'autres des lignes à haute et à très haute tension, à l'exception de celles autorisées à l'article A.2.
- au sein des zones humides avérées prioritaires identifiées aux documents graphiques, tout ouvrage portant atteinte à la zone humide, et à son alimentation en eau est proscrit. L'occupation du sol ne peut être que naturelle. Ainsi, sont interdits :
 - tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides ;
 - les affouillements et exhaussements ;
 - la création de plans d'eau artificiels et le pompage ;
 - le drainage, le remblaiement, les dépôts divers ou le comblement ;
 - l'imperméabilisation des sols ;
 - la plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.
- au sein des zones humides probables identifiées au Plan des Informations et des

Obligations Diverses (PIOD), l'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait que ces derniers doivent procéder à une caractérisation de ces zones selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié, pour confirmer ou infirmer la présence de ces zones humides probables, avant toute modification d'usage du sol

ARTICLE A.2

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES LA ZONE A, À L'EXCEPTION DES SECTEURS Ae, Am ET Ap

- 2.1.1. **Sont autorisées, les installations, ouvrages, travaux et aménagements ainsi que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière.**
- 2.1.2. Sont autorisés, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion, la protection ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public.
- 2.1.3. Sont autorisés, les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
 - ou à des aménagements paysagers ;
 - ou à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique et des zones humides ou à des travaux nécessaires à la restauration du réseau hydraulique ;
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulations douces ou d'aménagements d'espaces publics ;
 - ou à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
 - ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site ;
 - ou à des aménagements liés à la restauration des zones humides, ainsi qu'aux projets de compensation liés à une éventuelle destruction de ceux-ci ;
 - et à condition de ne pas porter d'atteinte irréversible ou temporaire à l'intégralité des zones humides.
- 2.1.4. **Sont autorisées les constructions à usage d'habitation ainsi que leurs annexes si elles sont nécessaires et justifiées par l'exploitation agricole** et à la condition qu'elles soient implantées à une distance minimale liée aux contraintes sanitaires ou de sécurité des bâtiments d'exploitation.

- 2.1.5. Sont autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.
- 2.1.6. **Sont autorisées la rénovation, la réhabilitation et l'extension limitée et mesurée des constructions existantes et édifiées légalement à la date d'approbation du PLU**, à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine (matériaux, volumes, ...), sans élévation du bâti principal et accolé au volume de ce dernier. En outre, l'extension ne doit pas créer de logement nouveau.
- L'extension doit obligatoirement :
- s'intégrer à l'environnement tant paysager qu'écologique et ne pas porter atteinte avec l'exercice d'une pratique agricole ;
 - et être limitée à 1/3 maximum de la surface du bâtiment principal édifié légalement à la date d'approbation du PLU et ce, dans une limite totale de 30 m² d'emprise au sol. L'extension peut être réalisée en une ou plusieurs fois dans la limite des 30 m² au total.
- 2.1.7. Sont autorisés les ouvrages électriques à haute et très haute tension, ainsi que toutes installations, ouvrages, travaux et aménagements strictement liés aux exigences fonctionnelles et/ou techniques de ces ouvrages.
- 2.1.8. Au sein de la bande de tampon de 10,00 mètres de part et d'autres de l'axe du réseau de canalisation ou de pierrées repéré au plan de zonage, seuls sont autorisés les aménagements légers pour mettre en valeur l'élément patrimonial, les aménagements de sécurisation de la voirie ainsi que les aménagements dédiés aux mobilités douces (piétons et cycles). Ces aménagements doivent impérativement être conçus de manière à éviter tout désordre sur la canalisation ou la pierrée.
- 2.1.9. Les travaux de maintenance et/ou de modification des ouvrages RTE pour des exigences techniques ou fonctionnelles ne sont pas réglementés.
- 2.2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES AU SEUL SECTEUR Am**
- 2.2.1. Sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou horticole.
- 2.2.2. Sont autorisés, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion, la protection ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public.
- 2.2.3. Sont autorisées les constructions annexes liées à l'exploitation agricole doivent être édifiées à proximité ou en continuité des constructions existantes lorsqu'elles existent.
- 2.2.4. Sont autorisées la création ou l'extension des abris de jardin ne doivent pas dépasser 5,00 m² d'emprise au sol ni 3,40 mètres de hauteur maximale. Il est exigé un seul abri de jardin par unité foncière.
- 2.2.5. Sont autorisés, les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
 - ou à des aménagements paysagers ;
 - ou à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulations douces ou d'aménagements d'espaces publics ;
 - ou à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
 - ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site ;
 - ou à des aménagements liés à la restauration des zones humides, ainsi qu'aux projets de compensation liés à une éventuelle destruction de ceux-ci.
- 2.2.6. Sont autorisées Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou horticole dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.
- 2.2.7. Au sein de la bande de tampon de 10,00 mètres de part et d'autre de l'axe du réseau de conduite des sources repéré au plan de zonage au titre d'élément remarquable, seuls sont autorisés les aménagements légers en surface pour mettre en valeur l'élément patrimonial, les aménagements en surface de sécurisation de la voirie existante, ainsi que les aménagements en surface dédiés aux mobilités douces (piétons et cycles). Ces aménagements doivent impérativement être conçus de manière à éviter tout désordre sur le réseau de conduite des sources protégé au titre d'élément remarquable, et sur l'écoulement de l'eau.
- 2.2.8. Les travaux de maintenance et/ou de modification des ouvrages RTE pour des exigences techniques ou fonctionnelles ne sont pas réglementés.



2.3. DISPOSITIONS GÉNÉRALES AU SEUL SECTEUR Ap

2.3.1. Sont seules autorisées la rénovation, la réhabilitation et l'extension limitée et mesurée des constructions existantes et édifiées légalement à la date d'approbation du PLU, à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine (matériaux, volumes, ...), sans élévation du bâti principal et accolé au volume de ce dernier. En outre, l'extension ne doit pas créer de logement nouveau.

L'extension doit obligatoirement :

- s'intégrer à l'environnement tant paysager qu'écologique et ne pas porter atteinte avec l'exercice d'une pratique agricole ;
- et être limitée à 1/3 maximum de la surface du bâtiment principal édifié légalement à la date d'approbation du PLU et ce, dans une limite totale de à 30 m² d'emprise au sol. L'extension peut être réalisée en une ou plusieurs fois dans la limite des 30 m² au total.

2.3.2. La création ou l'extension des abris de jardin ne doivent pas dépasser 5,00 m² d'emprise au sol ni 3,40 mètres de hauteur maximale. Il est exigé un seul abri de jardin par unité foncière.

2.3.3. Sont autorisés, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion, la protection ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public.

2.3.4. Sont autorisés, les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
- ou à des aménagements paysagers ;
- ou à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique et des zones humides ou à des travaux nécessaires à la restauration du réseau hydraulique ;
- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulations douces ou d'aménagements d'espaces publics ;
- ou à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
- ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site ;
- ou à des aménagements liés à la restauration des zones humides, ainsi qu'aux projets de compensation liés à une éventuelle destruction de ceux-ci ;
- et à condition de ne pas porter d'atteinte irréversible ou temporaire à l'intégralité des zones humides..

2.3.5. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou horticole dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.

2.3.6. Au sein de la bande de tampon de 10,00 mètres de part et d'autre de l'axe du réseau de conduite des sources repéré au plan de zonage au titre d'élément remarquable, seuls sont autorisés les aménagements légers en surface pour mettre en valeur l'élément patrimonial, les aménagements en surface de sécurisation de la voirie existante, ainsi que les aménagements en surface dédiés aux mobilités douces (piétons et cycles). Ces aménagements doivent impérativement être conçus de manière à éviter tout désordre sur le réseau de conduite des sources protégé au titre d'élément remarquable, et sur l'écoulement de l'eau.

2.3.7. Les travaux de maintenance et/ou de modification des ouvrages RTE pour des exigences techniques ou fonctionnelles ne sont pas réglementés.

2.4. DISPOSITIONS GÉNÉRALES AU SEUL SECTEUR Ae

2.4.1. Sont autorisées les constructions, installations et aménagements nécessaires et directement liés à l'exploitation des activités équestres (boxes, hangars, selleries, carrières/manèges, locaux pour l'accueil et locaux sanitaires, ...) intégrés à leur environnement, à l'exclusion de toute autre structure d'hébergement.

2.4.2. Est autorisée la création d'abris pour animaux sous réserve qu'ils soient réalisés en construction légère et réversible, qu'ils soient intégrés à leur environnement et que leur emprise au sol n'excède pas 12,00 m².

2.4.3. Sont autorisés, les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
- ou à des aménagements paysagers ;
- ou à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;
- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulations douces ou d'aménagements d'espaces publics ;
- ou à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
- ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site ;
- ou à des aménagements liés à la restauration des zones humides, ainsi qu'aux projets de compensation liés à une éventuelle destruction de ceux-ci.

- 2.4.4. Les travaux de maintenance et/ou de modification des ouvrages RTE pour des exigences techniques ou fonctionnelles ne sont pas réglementés.

ARTICLE A.3

CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE DE L'HABITAT

3.1. MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT

- 3.1.1. Non réglementé.

3.2. MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE

- 3.2.1. Non réglementé.

SECTION II

CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

ARTICLE A.4

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1. EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE (schéma n°D et n°G)

4.1.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

- 4.1.1. L'emprise au sol de toute construction qui n'est pas nécessaire à une exploitation agricole ou forestière ni d'intérêt collectif ne peut excéder 5% de la surface de l'emprise foncière totale.

4.2. HAUTEUR MAXIMALE AUTORISÉE (schéma n°B et n°I)

4.2.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 4.2.1.1. Les éléments suivants ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :
- les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ou à la lutte contre les îlots de chaleur urbains,
 - les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques.
- 4.2.1.2. Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif à l'exception des antennes-relais qui sont limitées à 12,00 mètres de hauteur maximum.

4.2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

- 4.2.2.1. La hauteur maximale de toute construction, à l'exception des annexes, ne peut excéder 12,00 mètres.
- 4.2.2.2. Pour la seule destination habitat autorisée, la hauteur maximale de toute construction ne peut excéder 7,00 mètres.
- 4.2.2.3. La hauteur maximale des constructions annexes est limitée à 4,00 mètres.



4.2.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.2.3.1. Dans le cas de terrains en pente, les façades des constructions projetées sont divisées en section de 12,00 mètres maximum. La côte de hauteur de chaque section est calculée au point médian de chacune des sections (cf. schéma n°1).

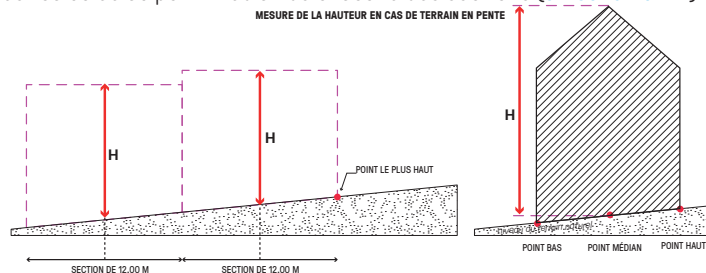


schéma n°1

4.2.3.2. En outre, le dépassement des hauteurs réglementées peut être autorisé dans les cas suivants :

- en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre, d'une rénovation, d'un changement de destination ou d'une réhabilitation jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document ;
- ou en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent document et ayant une hauteur supérieure à celle autorisée ;
- ou en cas de travaux d'isolation (thermique ou acoustique) sur les bâtiments ayant déjà atteint la hauteur maximale à la date d'approbation du présent document sans toutefois dépasser 30 cm la hauteur maximale autorisée par le règlement du PLU conformément à l'article R.152-7 du code de l'urbanisme.

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (schéma n°L)

4.3.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

4.3.1.1. Les constructions ou installations nouvelles doivent être édifiées **avec un recul minimum de 5,00 mètres** par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue (cf. schéma n°2).

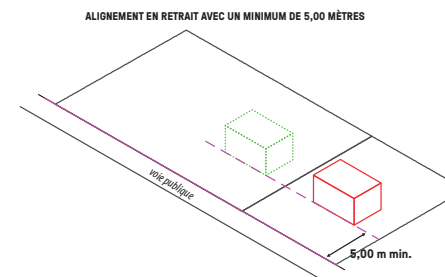


schéma n°2

4.3.1.2. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif.

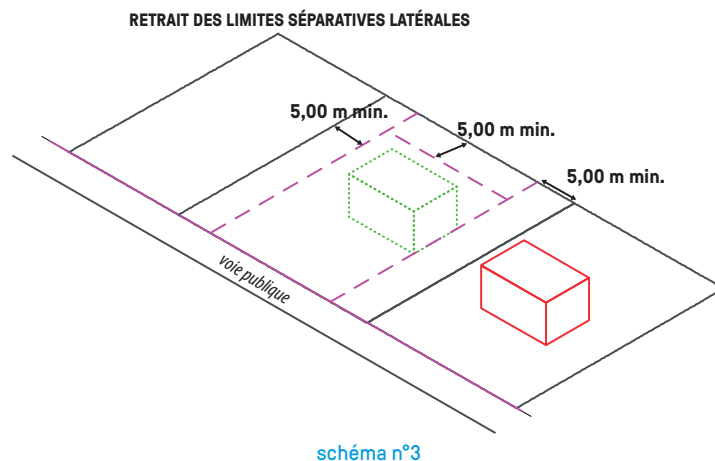
4.3.1.3. Les constructions et installations nouvelles situées dans les périmètres AVAP doivent respecter les prescriptions fixées dans le règlement de l'AVAP annexé au présent PLU.

4.3.1.4. Dans le cas de la mise en œuvre de dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances acoustiques et/ou énergétiques des constructions existantes (isolation par l'extérieur ou à l'utilisation des énergies renouvelables), une dérogation est prévue à condition que ceux-ci n'excèdent pas 30 cm par rapport au nu de la façade du bâtiment existant. Si le bâtiment est à l'alignement du domaine public, le pétitionnaire doit obtenir de la collectivité une autorisation d'occupation du domaine public permettant de s'assurer que le projet ne compromet pas la sécurité et la circulabilité de la rue ou de l'espace public concernés.

4.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES (schéma n°J et n°M)

4.4.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

4.4.1.1. Les constructions ou installations nouvelles peuvent être édifiées **avec un recul minimum de 5,00 mètres** par rapport aux limites séparatives (cf. schéma n°3).



4.4.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- 4.4.2.1. Les bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension dans le prolongement des murs existants.
- 4.4.2.2. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif.
- 4.4.2.3. Les constructions et installations nouvelles situées dans les périmètres AVAP doivent respecter les prescriptions fixées dans le règlement de l'AVAP annexé au présent PLU.
- 4.4.2.4. Dans le cas de la mise en œuvre de dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances acoustiques et/ou énergétiques des constructions existantes (isolation par l'extérieur ou à l'utilisation des énergies renouvelables), une dérogation est prévue dans les conditions suivantes :
- en cas d'implantation sur les limites séparatives, l'isolation thermique par l'extérieur est autorisée dans une limite de 30 cm par rapport au nu de la façade. L'ouvrage d'isolation par l'extérieur ne peut être réalisé qu'à deux mètres au moins au-dessus du pied du mur, du pied de l'héberge ou du sol, sauf accord des propriétaires des deux fonds sur une hauteur inférieure.
 - en cas d'implantation en retrait, ces dispositifs sont autorisés à condition de ne

pas excéder 30 cm par rapport au nu de la façade du bâtiment existant.

4.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MÊME PROPRIÉTÉ (schéma n°F)

- 4.5.1. Sauf indication plus contraignante, procédant à des motifs de sécurité publique ou de salubrité, la distance minimale entre deux constructions non contiguës n'est pas réglementée.

ARTICLE A.5 QUALITÉS URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

5.1. OBJECTIFS QUALITATIFS GÉNÉRAUX

- 5.1.1. Conformément à l'article R.111-26 du code de l'urbanisme, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. **Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.**
- 5.1.2. Conformément à 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.**
- 5.1.3. Les constructions et/ou installations de toute nature doivent être conçues de façon à :
- s'insérer dans leurs abords ;
 - et participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine, dans le respect de la trame environnementale ;
 - et permettre la conservation et la mise en valeur des éléments ayant une valeur patrimoniale.
- 5.1.4. Les règles et objectifs qualitatifs édictés concernent les bâtiments d'habitation neufs ou anciens ainsi que leurs annexes qui doivent être traités en harmonie avec la construction principale. Par ailleurs, les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale initiale. Toute nouvelle



construction ou amélioration doit conserver le style et le rythme architectural des bâtiments anciens existants sur le secteur.

- 5.1.5. Les différents murs d'un bâtiment, y compris des annexes, visibles ou non depuis la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.
- 5.1.6. D'une manière générale, tout pastiche régional et autres imitations sont proscrits.
- 5.1.7. Pour les constructions et installations nouvelles, un traitement contemporain est admis à la condition d'utiliser des matériaux nobles et de conserver des volumétries identiques au bâti traditionnel et s'intégrant parfaitement au site.
- 5.1.8. Les constructions et installations nouvelles situées dans les périmètres AVAP doivent respecter les prescriptions fixées dans le règlement de l'AVAP annexé au présent PLU.

5.2. VOLUMES

- 5.2.1. Les constructions et installations nouvelles doivent s'intégrer à la volumétrie générale du site dans lequel elles s'insèrent en respectant les principes généraux concernant la toiture, l'aspect, les murs extérieurs et les ouvertures. Ainsi, il est demandé aux pétitionnaires de prêter une attention aux implantations et aux types traditionnels de la commune, constitutifs de sa forme urbaine et de son identité.
- 5.2.2. Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelques natures qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments existants et le site de façon harmonieuse.
- 5.2.3. Toute construction et installation nouvelle doit respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble.

5.3. MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

- 5.3.1. Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions.
- 5.3.2. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures. La jonction des façades avec les bâtiments contigus doit

être effectuée avec soin, dans le respect de la trame architecturale du bâtiment existant.

- 5.3.3. La couleur des façades ne doit pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence. Les couleurs doivent être choisies dans les tonalités de matériaux naturels et en fonction de l'environnement architectural existant. Tous les tons se référant aux couleurs de matériaux naturels sont recommandés, de préférence les tons clairs. Aussi, les couleurs vives ou criardes, y compris sur les menuiseries extérieures, ne sont pas autorisées.
- 5.3.4. Les murs des façades sur voie doivent être traités en s'inspirant des matériaux et des teintes traditionnelles : plâtre, chaux et sable teinté. Les murs séparatifs et les murs aveugles, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs des façades principales, doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui-ci des dites façades.

5.4. TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

- 5.4.1. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- 5.4.2. En cas d'extension ou de réhabilitation de partie de toiture, les nouvelles toitures doivent se raccorder harmonieusement à l'existant et conserver l'esprit général des constructions existantes.
- 5.4.3. L'emploi de matériaux d'aspect ondulé tels que tôles plastiques, plaques en fibrociment est interdit.
- 5.4.4. Les toits terrasses sont autorisés dans la mesure où ils sont fonctionnalisés en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :
- exploitations d'énergies renouvelables ;
 - ou agriculture urbaine ;
 - ou végétalisation dans un objectif écologique ;
 - ou récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

5.5. CLÔTURES

5.5.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 5.5.1.1. En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 23 octobre 2007, les clôtures sur voies publiques sont

TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

soumises à Déclaration Préalable.

5.5.1.2. Les clôtures* et l'aspect extérieur des façades doivent éviter toute rupture avec les matériaux environnants. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (type briques creuses, parpaings, agglo, etc.) est interdit. Sont interdits les clôtures présentant les aspects suivants : type plaques de béton préfabriquées pleines ou perforées, les éléments rapportés tels que les clôtures type bâche tendue, brandes, canisses, plaques ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques (comme les clôtures de chantier par exemple), haies végétales artificielles.

Les clôtures avec claustras bois ne sont pas autorisées.

5.5.1.3. Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres et autres dispositifs liés à la desserte des réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré dès la conception de la clôture de façon harmonieuse par rapport aux constructions.

5.5.1.4. Une hauteur différente peut être autorisée ou imposée pour des motifs de sécurité (angle de deux voies ou plus) et/ou pour s'intégrer aux hauteurs des clôtures voisines existantes et ce, dans un objectif de préservation de l'harmonie de séquence.

5.6.1.5. Il est imposé la mise en œuvre de clôture ayant une certaine perméabilité quant à la libre circulation de la petite faune afin d'améliorer la biodiversité de manière à faciliter les continuités écologiques. Des ouvertures devront être aménagées à la base des clôtures. Dans le cadre de la préservation de la biodiversité, afin de permettre le passage de la petite faune et de favoriser le développement de la faune et la flore, il est préconisé de constituer les clôtures de haies champêtres composées d'essences locales et diversifiées (au moins quatre essences différentes) et de laisser une ouverture à la base de la clôture.

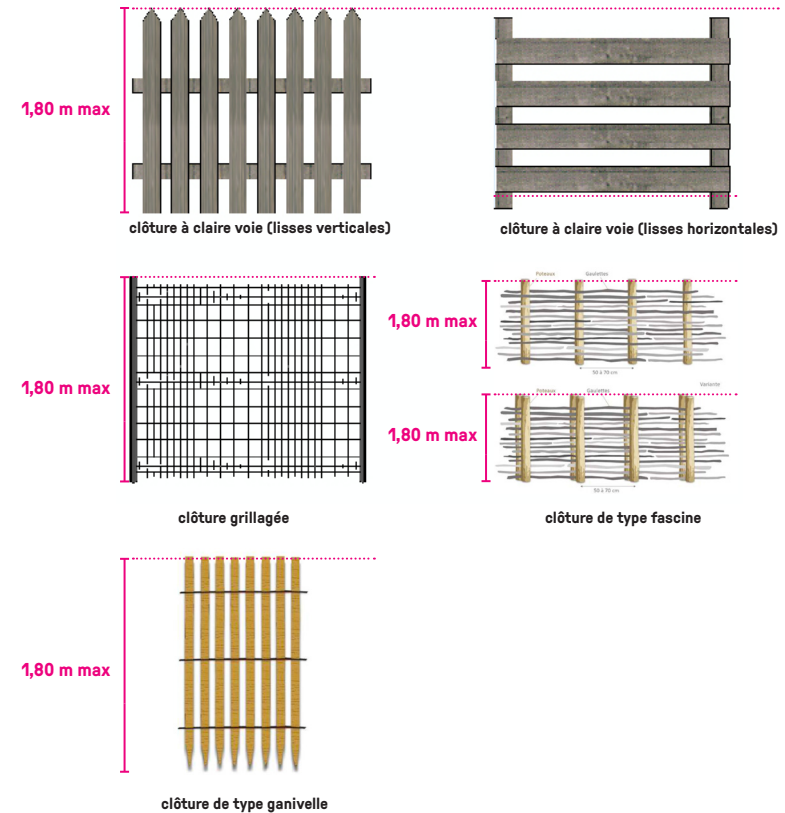
5.5.1.6. Les clôtures, les haies, les plantations ne doivent pas faire obstacles à l'écoulement des eaux et ne pas restreindre, le cas échéant, le champ d'inondation des crues.

5.5.1.7. Les murs de clôture anciens en pierre, identifiés au plan de zonage conformément à l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent être préservés dans la mesure du possible, voire réhabilités. En ce cas, une réhabilitation avec des matériaux compatibles doit être opérée.

5.5.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES EN LIMITES DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

5.5.2.1. Les clôtures et portails doivent présenter des formes simples et **avoir une hauteur* limitée à 1,80 mètres maximum.**

5.5.2.2. Les clôtures doivent obligatoirement être ajourées soit de haies vives, soit de grilles ou grillages, ou de dispositif de lisses en bois.



5.5.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES EN LIMITES SÉPARATIVES

5.5.3.1. Les clôtures entre voisins **ne peuvent excéder 2,00 mètres de hauteur en tout point** mesurés à partir du terrain naturel. Les clôtures doivent être ajourées.



5.6. LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

- 5.6.1. D'une façon générale, l'installation des locaux et équipements techniques est encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.
- 5.6.2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche (sans fantaisie) prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante ou les plantations à créer.
- 5.6.3. Les éléments techniques tels que les climatiseurs, les antennes paraboliques, les coffrets techniques, etc. doivent être intégrés dans les bâtiments ou masqués de façon à ne pas porter atteinte visuellement et phoniquement :
- soit en étant placés sur la façade non visible depuis le domaine public ;
 - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.
- 5.6.4. Tous les systèmes de production ou d'utilisation d'énergie renouvelable visibles extérieurement doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques.

5.7. OBJECTIFS QUALITATIFS ET RÈGLES CONCERNANT LES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI À PROTÉGER

- 5.7.1. Les travaux ayant pour effet de modifier un élément d'intérêt bâti repéré au document graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable. Ces travaux sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux ou qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine.
- 5.7.2. Toute démolition est interdite. Seule la démolition des parties ne participant pas à l'intérêt de sa conservation est autorisée.
- 5.7.3. Par ailleurs, les extensions sont possibles si elles ne dissimulent pas des éléments essentiels d'architecture et si elles ne mettent pas en péril la lecture de la logique de la composition de l'ensemble du bâtiment. Toute évolution doit se réaliser dans le respect de la construction traditionnelle (proportions, couleurs, matériaux, protection des décors et modénatures), sans exclure un traitement contemporain, notamment dans le cadre d'extensions, tout en soignant les jonctions entre parties anciennes et modernes.

- 5.7.4. Dans tous les cas, il s'agit de respecter ou de restaurer :
- l'orientation et l'organisation et la volumétrie d'ensemble des bâtiments ;
 - la composition des façades et les ouvertures (symétrie des ouvrants, respect de l'ordonnement pour les travées et niveaux, etc.) ;
 - les éléments de détails architecturaux et les matériaux nobles et traditionnels des constructions en façade et en couverture (moultures, encorbellement, linteaux, chaînage d'angle, etc.).

5.8. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

5.8.1. PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

- 5.8.1.1. Les projets doivent participer, par leur architecture, à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale (orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, ...).
- 5.8.1.2. Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, l'isolation par l'extérieur n'est pas autorisée.

5.8.2. PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES

- 5.8.2.1. L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables doit être privilégiée.
- 5.8.2.2. La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages non sanitaires et sous certaines conditions techniques, en conformité avec le Code de la Santé publique, doivent être favorisées.

ARTICLE A.6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

6.1.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 6.1.1.1. Les plantations existantes présentant un intérêt notable doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre abattu doit être remplacé

TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

par un arbre d'une essence équivalente et un développement, à terme, équivalent lui aussi, sauf lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.

6.1.2. PLANTATIONS

- 6.1.2.1. Les constructions, installations ou extensions doivent être implantées de manière à préserver au maximum les plantations existantes.
- 6.1.2.2. Les espaces laissés libres par les constructions et non occupés par les aires de stationnement et de desserte doivent obligatoirement être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain libre. Le nombre d'arbres à planter doit être arrondi au chiffre supérieur.
- 6.1.2.3. Les aires de stationnement collectif et en plein-air, comportant plus de 7 véhicules, doivent faire l'objet d'un traitement paysager soigné et être plantées à raison d'un minimum de 4 arbres de haute tige pour 8 places, puis un arbre supplémentaire par tranche de 4 emplacements supplémentaires. Par ailleurs, ces aires doivent être entourées de haies vives et/ou de plantes arbustives afin d'en améliorer l'aspect et de réduire les nuisances visuelles.
- 6.1.2.4. Un traitement perméable des voiries et des dessertes doit être privilégié (sablage, dallage pavage, ...) par rapport aux enrobés.
- 6.1.2.5. Des rideaux de végétation doivent obligatoirement être plantés afin de masquer les ouvrages tels que machineries, transformateurs et locaux techniques par exemple.
- 6.1.2.6. Dans le cadre des plantations demandées au titre du présent article, les arbres et arbustes doivent être d'essence locale (les essences invasives sont interdites).
- 6.1.2.7. Le territoire communal étant concerné par des mouvements différentiels de sols argileux, il est recommandé, à titre préventif, un recul des plantations par rapport aux constructions.

6.2. ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE OU PAYSAGER INVENTORIÉS AU TITRE DES ARTICLES L.151-23 ET L.113-1 DU CODE DE L'URBANISME

- 6.2.1. Pour les mares et lits de cours d'eau figurant au plan de zonage, tout comblement, exhaussement, affouillement de sol est interdit. Toute installation, ouvrage, travaux et aménagement est interdit dans un rayon de 10,00 m autour de l'entité à partir du haut de la berge. La végétation qui est présente au niveau des berges doit également être conservée.

- 6.2.2. Pour les zones humides avérées prioritaires figurant au plan de zonage, tout comblement, exhaussement, affouillement de sol est interdit. La végétation qui est présente au niveau des berges doit également être conservée.
- 6.2.3. L'organisation du bâti sur une unité foncière comprenant un ou des arbres patrimoniaux localisés au plan de zonage ou des Espaces de Continuité Écologique, au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, doit être conçue pour assurer la préservation des spécimens protégés sauf pour motif directement et strictement lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen, à condition que l'arbre abattu soit remplacé par un arbre d'essence et de développement à terme équivalents. La modification mineure des Espaces de Continuité Écologique est admise à la condition expresse que la continuité de l'espace vert et sa superficie initiale dans l'unité foncière soient maintenues.

6.3. CÔNES DE VUE À PROTÉGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

- 6.3.1. Au sein des cônes de vue repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, l'organisation du bâti doit permettre de préserver les vues perceptibles depuis les voies ou les espaces accessibles au public.

6.4. DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

- 6.4.1. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.
- 6.4.2. Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits de fuite des eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.
- 6.4.3. Toute construction ou installation nouvelle doit comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée. Ainsi, les eaux de ruissellement doivent être prioritairement infiltrées dans le sol.
- 6.4.4. Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses, etc.) doivent être recueillies, stockées sauf impossibilité technique. En l'absence d'exutoire, les eaux pluviales doivent être totalement infiltrées à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines.
- 6.4.5. Des dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, notamment à l'exutoire des parkings, sont susceptibles d'être imposés.



- 6.4.6. Seules les eaux pluviales résiduelles qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers le réseau public d'assainissement pluvial lorsqu'il existe, avec un débit de rejet maximum de 1l/s/ha aménagé.
- 6.4.7. Il est recommandé de recueillir et de stocker les eaux pluviales en vue de les réutiliser notamment pour l'arrosage des espaces verts. Le stockage s'effectuera par une cuve enterrée, ou bien intégrée esthétiquement et non visible de la voie publique.

ARTICLE A.7 STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES

7.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 7.1.1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions, installations, ouvrages et exploitations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes ni présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques.
- 7.1.2. Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes de stationnement pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.
- 7.1.3. Conformément à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut satisfaire aux obligations résultant du règlement du PLU, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- 7.1.4. Les aires de stationnement prévues dans le cadre du projet doivent favoriser l'emploi de matériaux non imperméabilisant.

7.2. STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES

- 7.2.1. La délivrance d'un permis de construire pour un équipement d'intérêt public et/ou services publics est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le

stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

7.3. STATIONNEMENT DES DEUX-ROUES MOTORISÉES

7.3.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 7.3.1.1. La délivrance d'un permis de construire pour un équipement d'intérêt public et/ou services publics est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des deux-roues motorisés correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
- 7.3.1.2. Le stationnement des deux-roues motorisés doit être prévu dans des locaux ou abris aménagés à cet effet, facilement accessibles et couverts. Néanmoins, les places des deux-roues motorisés peuvent être regroupées avec les places véhicules automobiles.

7.4. STATIONNEMENT DES CYCLES

7.4.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 7.4.1.1. La délivrance d'un permis de construire pour un équipement d'intérêt public et/ou services publics est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire. Les places de stationnement doivent être en conformité avec les normes en vigueur.

SECTION III ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE A.8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

- 8.1. Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin institué par un acte authentique, ou éventuellement, obtenu par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- 8.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées à la nature du projet de construction. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères. Par ailleurs, ils doivent être aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès doivent être limités au strict besoin de l'opération et la mutualisation des accès doit être recherchée. Tout accès sur les voies publiques doit présenter une largeur minimale de 5,00 mètres en tout point.
- 8.3. Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.
- 8.4. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- 8.5. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes.
- 8.6. Les accès des véhicules et engins doivent être localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants :
- la topographie des lieux dans lesquels s'insère la construction, l'installation ou l'ouvrage ;
 - la préservation de la sécurité des personnes ;
 - les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur l'unité foncière ;
 - les plantations existantes sur l'espace public et collectif ou sur la voie de desserte.

ARTICLE A.9 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- Les terrains susceptibles de recevoir des constructions et/ou installations ou de faire l'objet d'aménagements, doivent être desservis par des réseaux publics de distributions d'eau et d'électricité de caractéristiques suffisantes au regard du projet.

9.1. EAU POTABLE

- 9.1.1. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression ayant des caractéristiques suffisantes à satisfaire les besoins des usagers dans le cadre du règlement de service Eau Potable et respectant les normes en vigueur.
- 9.1.2. En cas d'utilisation de puits utilisés pour l'alimentation humaine, une distance conforme à la législation en vigueur doit être assurée entre le puits et tout éventuel dispositif d'épuration des eaux usées.
- 9.1.3. Toutes les obligations réglementaires doivent être satisfaites.

9.2. ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

- 9.2.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci existe. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites. Toute construction doit évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public en respectant ses caractéristiques.
- 9.2.2. Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.
- 9.2.3. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur et au règlement du service Assainissement.
- 9.2.4. En l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement autonome conformes aux règlements sanitaires en vigueur et adaptés aux caractéristiques du sol du terrain. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau collectif dès sa réalisation.



9.3. DÉFENSE CONTRE L'INCENDIE

- 9.3.1. Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie en correspondance avec l'analyse de risque établie selon le référentiel national et/ou tout document cadre relatif à la Défense Extérieure Contre l'Incendie.

9.4. ORDURES MÉNAGÈRES

- 9.4.1. Les locaux destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals doivent impérativement être adaptés à la taille de l'opération.
- 9.4.2. Les abris doivent être fermés et couverts, et doivent faire l'objet d'un travail soigné en termes d'intégration architecturale et paysagère.

9.5. INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

- 9.5.1. Lors de toute opération d'ensemble ou de toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer doivent être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique dûment justifiée. Même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.

9.6. AUTRES RÉSEAUX

- 9.6.1. Lorsque les lignes électriques, téléphoniques et câblées sont enterrées, ou lorsque leur enfouissement est prévu par la commune, les branchements privés à ces réseaux doivent l'être également.
- 9.6.2. Le raccordement au réseau de chaleur urbain, lorsqu'il existe, est recommandé pour toute nouvelle construction principale.

9.7. DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE

- 9.7.1. Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.
- 9.7.2. Dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain, l'emploi de

revêtements de sols pour les espaces extérieurs devra privilégier les tons clairs.



TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

ZONE NATURELLE

La zone N comprend les différentes parties naturelles de la commune qu'elles soient boisées ou non. Conformément à l'article R.151-24 du code de l'urbanisme, les zones naturelles et forestières «N», équipées ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone Naturelle (N) correspond aux secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages. La zone N comprend plusieurs secteurs :

- **Nj** : secteur dédié aux jardins familiaux ;
- **Np** : secteur naturel d'espaces verts dédié aux espaces publics et aux parcs

Des éléments bâtis remarquables sont identifiés dans le document graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme en raison de leur intérêt architectural et patrimonial.

La zone est aussi concernée par une orientation d'aménagement et de programmation portée dans le dossier conformément à l'article L.151-7 du code de l'urbanisme. Les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Selon le principe de prévention, l'attention de l'ensemble des usagers du PLU est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de Longpont-sur-Orge.

En sus de la réglementation du présent PLU, la zone N est soumise aux **prescriptions complémentaires du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de l'Orge et de la Sallemouille** approuvé par arrêté inter-préfectoral le 16 juin 2017.

Conformément à l'article L.562-4 du code de l'environnement, le PPRI vaut Servitude d'Utilité Publique. Aussi et de manière générale, à l'intérieur des périmètres soumis à des risques et aléas figurés au plan des SUP, les occupations du sol doivent, pour être autorisées, satisfaire à la fois aux dispositions courantes des règles de la zone N du présent règlement et aux prescriptions particulières établies par le zonage et le règlement du PPRI annexés au dossier du PLU au titre des annexes.

Par ailleurs, il convient d'informer les pétitionnaires que la zone N est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (exposition forte à moyenne).

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

SECTION I**DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS****ARTICLE N.1****DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS**

Conformément à l'article R.151-30 du code de l'urbanisme, pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire certaines destinations et sous-destinations, usages des sols et activités.

1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

Nota : Les destinations et sous-destinations interdites sont indiquées dans le tableau ci-contre de la manière suivante ■. Les destinations et sous-destinations autorisées sont indiquées ci-contre de la manière suivante ■. Les destinations et sous-destinations admises sous conditions sont indiquées ci-contre de la manière suivante ■ (cf. article N.2).

- 1.1.1. **Toute construction ou installation nouvelle non mentionnées à l'article N.2 est interdite et ce, dans le respect de l'article R.151-25 du code de l'urbanisme.**
- 1.1.2. Toutes constructions nouvelles, toutes installations, ouvrages, travaux et aménagements nouveaux à moins de 10,00 mètres de part et d'autre de l'axe du réseau de conduite des sources repéré au plan de zonage au titre d'élément remarquable sont interdits, à l'exception des aménagements réglementés par l'article 2.1.6. En outre, il est recommandé aux pétitionnaires de procéder à une géolocalisation des conduites de sources avant toute intervention afin de garantir la préservation du réseau protégé au titre d'élément remarquable. Les plans masse déposés dans les demandes d'autorisation devront faire figurer l'emplacement exact réel du réseau de conduite des sources.

DESTINATIONS/sous-destination	AUTORISÉES	ADMISES SOUS CONDITIONS	INTERDITES
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE			
Exploitation agricole	■		
Exploitation forestière	■		
HABITATION			
Logement		■	
Hébergement			■
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			■
Restauration			■
Commerce de gros			■
Activités de services avec accueil d'une clientèle			■
Hôtels			■
Autres hébergements touristiques			■
Cinéma			■
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRES OU TERTIAIRES			
Industrie			■
Entrepôt			■
Bureau			■
Centre de congrès et d'exposition			■
Cuisine dédiée à la vente en ligne			■
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		■	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		■	
Établissements d'enseignement, de santé et d'actions sociales		■	
Salle d'art et de spectacles		■	
Équipements sportifs		■	
Lieux de culte			■
Autres équipements recevant du public		■	



1.2. USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITES

1.2.1. Dans les zones N du Plan Local d'Urbanisme **sont interdits les usages des sols et activités suivants :**

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les affouillements, exhaussements des sols en dehors de ceux autorisés à l'article N.2 ;
- les décharges, les dépôts et autres stockages de quelle nature que ce soit, dès lors qu'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- l'ouverture de terrains de camping et de caravaning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers ;
- le stationnement de caravanes quelle que soit la durée ;
- les installations, ouvrages, travaux et aménagements à moins de 10,00 mètres des mares et/ou zones humides identifiées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- toute construction, installation, ouvrage, travaux et aménagements à moins de 5,00 mètres des Espaces Boisés Classés portés aux documents graphiques ;
- toute construction, installation, ouvrage, travaux et aménagements, à l'exception des bâtiments à destination agricole, est interdit dans une bande de 50,00 mètres en lisière d'un massif boisé de plus de 100 ha ;
- au sein des zones humides avérées prioritaires identifiées aux documents graphiques, tout ouvrage portant atteinte à la zone humide, et à son alimentation en eau est proscrit. L'occupation du sol ne peut être que naturelle. Ainsi, sont interdits :
 - tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides ;
 - les affouillements et exhaussements ;
 - la création de plans d'eau artificiels et le pompage ;
 - le drainage, le remblaiement, les dépôts divers ou le comblement ;
 - l'imperméabilisation des sols ;
 - la plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.
- au sein des zones humides probables identifiées au Plan des Informations et des Obligations Diverses (PIOD), l'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait que ces derniers doivent procéder à une caractérisation de ces zones selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié, pour confirmer ou infirmer la présence

de ces zones humides probables, avant toute modification d'usage du sol.

ARTICLE N.2

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES LA ZONE N

- 2.1.1. Sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière.
- 2.1.2. Sont autorisés, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion, la protection ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public.
- 2.1.3. Sont autorisés, les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
 - ou à des aménagements paysagers ;
 - ou à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique et des zones humides ou à des travaux nécessaires à la restauration du réseau hydraulique ;
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulations douces ou d'aménagements d'espaces publics ;
 - ou à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
 - ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site ;
 - ou à des aménagements liés à la restauration des zones humides, ainsi qu'aux projets de compensation liés à une éventuelle destruction de ceux-ci ;
 - et à condition de ne pas porter d'atteinte irréversible ou temporaire à l'intégralité des zones humides..
- 2.1.4. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.
- 2.1.5. La rénovation, la réhabilitation et l'extension limitée et mesurée des constructions existantes et édifiées légalement à la date d'approbation du PLU, à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine (matériaux, volumes, ...), sans

TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

élévation du bâti principal et accolé au volume de ce dernier. En outre, l'extension ne doit pas créer de logement nouveau.

L'extension doit obligatoirement :

- s'intégrer à l'environnement tant paysager qu'écologique ;
- et être limitée à 1/3 maximum de la surface du bâtiment principal édifié légalement à la date d'approbation du PLU et ce, dans une limite totale de à 30 m² d'emprise au sol. L'extension peut être réalisée en une ou plusieurs fois dans la limite des 30 m² au total.

2.1.6. Au sein de la bande de tampon de 10,00 mètres de part et d'autre de l'axe du réseau de conduite des sources repéré au plan de zonage au titre d'élément remarquable, seuls sont autorisés les aménagements légers en surface pour mettre en valeur l'élément patrimonial, les aménagements en surface de sécurisation de la voirie existante, ainsi que les aménagements en surface dédiés aux mobilités douces (piétons et cycles). Ces aménagements doivent impérativement être conçus de manière à éviter tout désordre sur le réseau de conduite des sources protégé au titre d'élément remarquable, et sur l'écoulement de l'eau.

2.1.7. **Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles sont compatibles avec les conditions et termes fixés dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation tels que présentés dans la pièce n°3 du Plan Local d'Urbanisme.**

2.1.8. Les travaux de maintenance et/ou de modification des ouvrages RTE pour des exigences techniques ou fonctionnelles ne sont pas réglementés.

2.2. NONOBTANT LES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 2.1., ET POUR LE SEUL SECTEUR Nj SONT ADMIS :

- 2.2.1. Les abris de jardins, dans la limite d'un abri de jardin par unité foncière, sous réserve d'être démontables et d'avoir une emprise au sol de 5,00 m² maximum et une hauteur maximale de 3,40 mètres.
- 2.2.2. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.
- 2.2.3. Les travaux de maintenance et/ou de modification des ouvrages RTE pour des exigences techniques ou fonctionnelles ne sont pas réglementés.

2.3. NONOBTANT LES DISPOSITIONS DES ARTICLES 2.1. À 2.2., ET POUR LE SEUL SECTEUR Np SONT ADMIS :

- 2.3.1. Les constructions et installations nécessaires à des équipements publics et/ou des services d'intérêt collectif, dès lors qu'elles sont en lien avec des aménagements paysagers, hydrauliques ou toute autre installation et aménagement liées aux mobilités douces et de loisirs sous condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde du paysage et de l'environnement.
- 2.3.2. Les travaux de maintenance et/ou de modification des ouvrages RTE pour des exigences techniques ou fonctionnelles ne sont pas réglementés.

ARTICLE N.3

CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE DE L'HABITAT

3.1. MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT

3.1.1. Non réglementé.

3.2. MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE

3.2.1. Non réglementé.

SECTION II CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

ARTICLE N.4 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1. EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE (schéma n°D et n°G)

4.1.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

- 4.1.1. En zone N, l'emprise au sol de toute construction ne peut excéder 0,01% de la surface de l'emprise foncière totale.

4.2. HAUTEUR MAXIMALE AUTORISÉE (schéma n°B et n°I)

4.2.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 4.2.1.1. Les éléments suivants ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :
- les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ou à la lutte contre les îlots de chaleur urbains,
 - les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques.
- 4.2.1.2. Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif à l'exception des antennes-relais qui sont limitées à 12,00 mètres de hauteur maximum.

4.2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

- 4.2.2.1. La hauteur maximale de toute construction, à l'exception des annexes, ne peut excéder 10,00 mètres.
- 4.2.2.2. La hauteur maximale des constructions annexes est limitée à 4,00 mètres.

4.2.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- 4.2.3.1. Dans le cas de terrains en pente, les façades des constructions projetées sont divisées en section de 12,00 mètres maximum. La côte de hauteur de chaque section est calculée au point médian de chacune des sections (cf. schéma n°1).

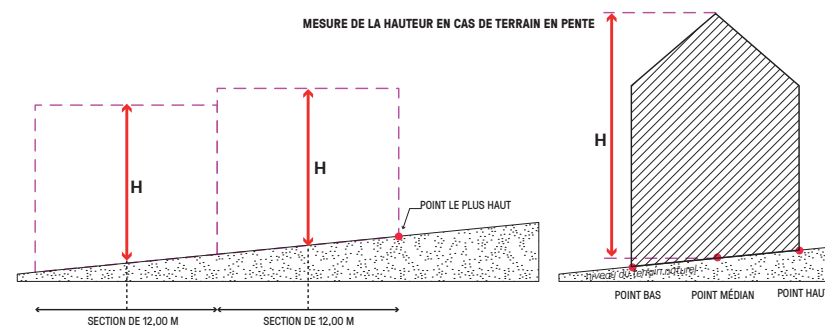


schéma n°1

- 4.2.3.2. En outre, le dépassement des hauteurs réglementées peut être autorisé dans les cas suivants :

- en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre, d'une rénovation, d'un changement de destination ou d'une réhabilitation jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document ;
- ou en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent document et ayant une hauteur supérieure à celle autorisée.
- ou en cas de travaux d'isolation (thermique ou acoustique) sur les bâtiments ayant déjà atteint la hauteur maximale à la date d'approbation du présent document sans toutefois dépasser 30 cm la hauteur maximale autorisée par le règlement du PLU conformément à l'article R.152-7 du code de l'urbanisme.

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (schéma n°L)

4.3.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 4.3.1.1. Les constructions ou installations nouvelles doivent être édifiées avec un recul minimum de 10,00 mètres par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue (cf. schéma n°2).

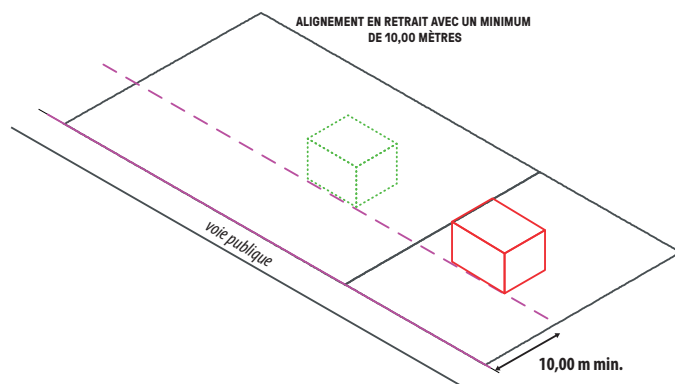


schéma n°2

- 4.3.1.2. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif.
- 4.3.1.3. Les constructions et installations nouvelles situées dans les périmètres AVAP doivent respecter les prescriptions fixées dans le règlement de l'AVAP annexé au présent PLU.
- 4.3.1.3. Dans le cas de la mise en œuvre de dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances acoustiques et/ou énergétiques des constructions existantes (isolation par l'extérieur ou à l'utilisation des énergies renouvelables), une dérogation est prévue à condition que ceux-ci n'excèdent pas 30 cm par rapport au nu de la façade du bâtiment existant. Si le bâtiment est à l'alignement du domaine public, le pétitionnaire doit obtenir de la collectivité une autorisation d'occupation du domaine public permettant de s'assurer que le projet ne compromet pas la sécurité et la circulabilité de la rue ou de l'espace public concernés.

4.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES (schéma n°J et n°M)

4.4.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 4.4.1.1. Les constructions ou installations nouvelles peuvent être édifiées **avec un recul minimum de 10,00 mètres** par rapport aux limites séparatives (cf. schéma n°3).

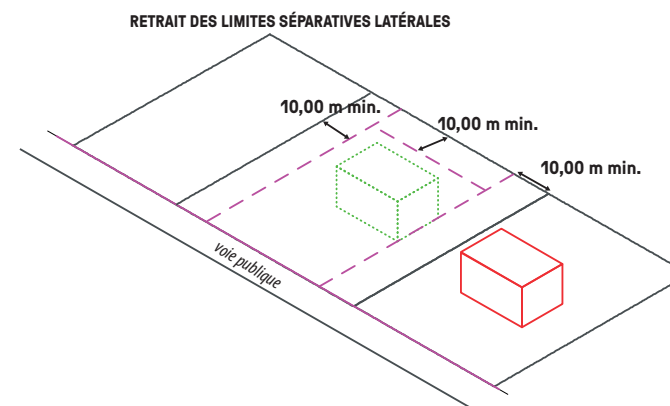


schéma n°3

4.4.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- 4.4.2.1. Les bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension dans le prolongement des murs existants.
- 4.4.2.2. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif.
- 4.4.2.3. Les constructions et installations nouvelles situées dans les périmètres AVAP doivent respecter les prescriptions fixées dans le règlement de l'AVAP annexé au présent PLU.
- 4.4.2.4. Dans le cas de la mise en œuvre de dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances acoustiques et/ou énergétiques des constructions existantes (isolation par l'extérieur ou à l'utilisation des énergies renouvelables), une dérogation est prévue dans les conditions suivantes :
- en cas d'implantation sur les limites séparatives, l'isolation thermique par l'extérieur est autorisée dans une limite de 30 cm par rapport au nu de la façade. L'ouvrage d'isolation par l'extérieur ne peut être réalisé qu'à deux mètres au moins au-dessus du pied du mur, du pied de l'héberge ou du sol, sauf accord des propriétaires des deux fonds sur une hauteur inférieure.
 - en cas d'implantation en retrait, ces dispositifs sont autorisés à condition de ne pas excéder 30 cm par rapport au nu de la façade du bâtiment existant.



4.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MÊME PROPRIÉTÉ (schéma n°F)

4.3.1. Non réglementé.

ARTICLE N.5 QUALITÉS URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

5.1. OBJECTIFS QUALITATIFS GÉNÉRAUX

- 5.1.1. Conformément à l'article R.111-26 du code de l'urbanisme, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. **Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.**
- 5.1.2. Conformément à 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.**
- 5.1.3. Les constructions et/ou installations de toute nature doivent être conçues de façon à :
- s'insérer dans leurs abords ;
 - et participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine, dans le respect de la trame environnementale ;
 - et permettre la conservation et la mise en valeur des éléments ayant une valeur patrimoniale.
- 5.1.4. Les règles et objectifs qualitatifs édictés concernent les bâtiments d'habitation neufs ou anciens ainsi que leurs annexes qui doivent être traités en harmonie avec la construction principale. Par ailleurs, les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale initiale. Toute nouvelle construction ou amélioration doit conserver le style et le rythme architectural des bâtiments anciens existants sur le secteur.
- 5.1.5. Les différents murs d'un bâtiment, y compris des annexes, visibles ou non depuis la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de

bonne conservation.

- 5.1.6. D'une manière générale, tout pastiche régional et autres imitations sont proscrits.
- 5.1.7. Pour les constructions et installations nouvelles, un traitement contemporain est admis à la condition d'utiliser des matériaux nobles et de conserver des volumétries identiques au bâti traditionnel et s'intégrant parfaitement au site.
- 5.1.8. Les constructions et installations nouvelles situées dans les périmètres AVAP doivent respecter les prescriptions fixées dans le règlement de l'AVAP annexé au présent PLU.

5.2. VOLUMES

- 5.2.1. Les constructions et installations nouvelles doivent s'intégrer à la volumétrie générale du quartier dans lequel elles s'insèrent en respectant les principes généraux concernant la toiture, l'aspect, les murs extérieurs et les ouvertures. Ainsi, il est demandé aux pétitionnaires de prêter une attention aux implantations et aux types traditionnels de la commune, constitutifs de sa forme urbaine et de son identité.
- 5.2.2. Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelques natures qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments existants et le site de façon harmonieuse.
- 5.2.3. Toute construction et installation nouvelle doit respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble.

5.3. MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

- 5.3.1. Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions.
- 5.3.2. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures. La jonction des façades avec les bâtiments contigus doit être effectuée avec soin, dans le respect de la trame architecturale du bâtiment existant.
- 5.3.3. La couleur des façades ne doit pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence. Les couleurs

doivent être choisies dans les tonalités de matériaux naturels et en fonction de l'environnement architectural existant. Tous les tons se référant aux couleurs de matériaux naturels sont recommandés, de préférence les tons clairs. Aussi, les couleurs vives ou criardes, y compris sur les menuiseries extérieures, ne sont pas autorisées.

- 5.3.4. Les murs des façades sur voie doivent être traités en s'inspirant des matériaux et des teintes traditionnelles : plâtre, chaux et sable teinté. Les murs séparatifs et les murs aveugles, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs des façades principales, doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui-ci desdites façades.

5.4. TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

- 5.4.1. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- 5.4.2. En cas d'extension ou de réhabilitation de partie de toiture, les nouvelles toitures doivent se raccorder harmonieusement à l'existant et conserver l'esprit général des constructions existantes.
- 5.4.3. En cas de toitures à pente dont les versants doivent être inférieure à 45°, celles-ci doivent être composées de couleurs et de matériaux non réfléchissants. La ligne de faîtage doit être parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou aux limites séparatives latérales.
- 5.4.4. L'emploi de matériaux d'aspect ondulé tels que tôles plastiques, plaques en fibrociment est interdit.
- 5.4.5. L'éclairage éventuel des combles, par de nouvelles ouvertures en façade sur rue, peut être assuré par des ouvertures en lucarnes ou des ouvertures intégrées dans le plan des versants de toiture tels que châssis de toit.
- 5.4.6. La pose de châssis de toit et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration du plan de toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations (proportions, dimensions limitées).
- 5.4.7. Les toits terrasses sont autorisés dans la mesure où ils sont fonctionnalisés en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :
- exploitations d'énergies renouvelables ;
 - ou agriculture urbaine ;
 - ou végétalisation dans un objectif écologique ;

- ou récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

5.5. OUVERTURES DE FAÇADES

- 5.5.1. Les ouvertures doivent être alignées entre elles sur un axe horizontal au niveau du linteau et s'intégrer, en cas d'étage, dans un ordonnancement vertical entre les différents niveaux de la construction.
- 5.5.2. Les extensions doivent respecter l'harmonie et le rythme des ouvertures de façade des constructions existantes. Il est également exigé un traitement d'ensemble dans le choix des menuiseries au regard de la construction existante.

5.6. CLÔTURES

5.6.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 5.6.1.1. En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 23 octobre 2007, les clôtures sur voies publiques sont soumises à Déclaration Préalable.
- 5.6.1.2. Les clôtures* et l'aspect extérieur des façades doivent éviter toute rupture avec les matériaux environnants. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (type briques creuses, parpaings, aggro, etc.) est interdit. Sont interdits les clôtures présentant les aspects suivants : type plaques de béton préfabriquées pleines ou perforées, les éléments rapportés tels que les clôtures type bâche tendue, brandes, canisses, plaques ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques (comme les clôtures de chantier par exemple), haies végétales artificielles.
- Les clôtures avec claustras bois ne sont pas autorisées.
- 5.6.1.3. Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres et autres dispositifs liés à la desserte des réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré dès la conception de la clôture de façon harmonieuse par rapport aux constructions.
- 5.6.1.4. Une hauteur différente peut être autorisée ou imposée pour des motifs de sécurité (angle de deux voies ou plus) et/ou pour s'intégrer aux hauteurs des clôtures voisines existantes et ce, dans un objectif de préservation de l'harmonie de séquence.
- 5.6.1.5. Il est imposé la mise en œuvre de clôture ayant une certaine perméabilité quant à la libre circulation de la petite faune afin d'améliorer la biodiversité de manière à faciliter les continuités écologiques. Des ouvertures devront être aménagées à la base des clôtures. Dans le cadre de la préservation de la biodiversité, afin de

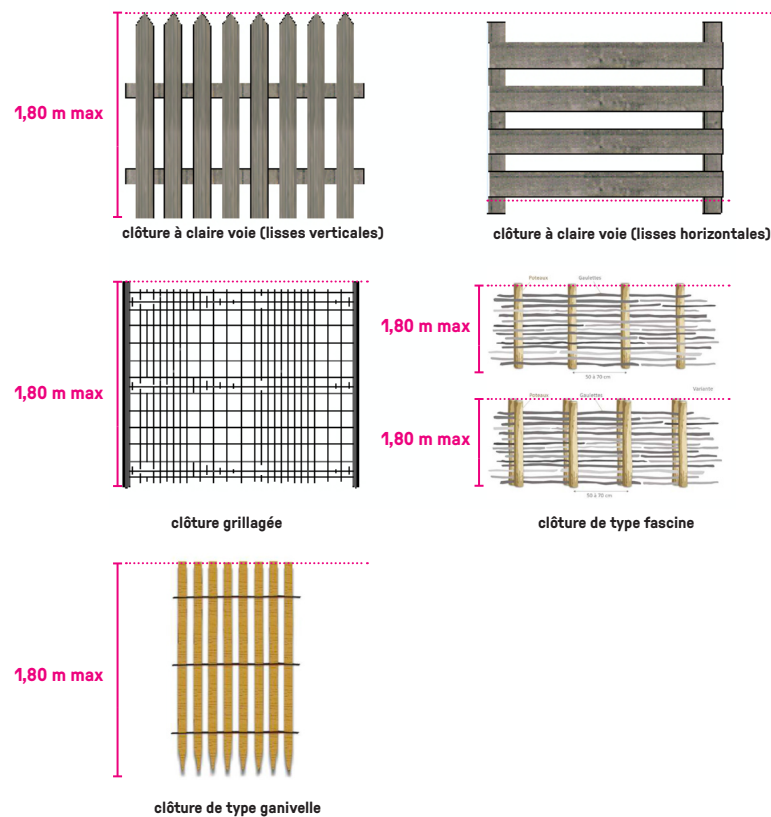


permettre le passage de la petite faune et de favoriser le développement de la faune et la flore, il est préconisé de constituer les clôtures de haies champêtres composées d'essences locales et diversifiées (au moins quatre essences différentes) et de laisser une ouverture à la base de la clôture.

- 5.6.1.6. Les clôtures, les haies, les plantations ne doivent pas faire obstacles à l'écoulement des eaux et ne pas restreindre, le cas échéant, le champ d'inondation des crues.
- 5.6.1.7. Les murs de clôture anciens en pierre, identifiés au plan de zonage conformément à l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent être préservés dans la mesure du possible, voire réhabilités. En ce cas, une réhabilitation avec des matériaux compatibles doit être opérée.

5.6.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES EN LIMITES DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 5.6.2.1. Les clôtures et portails doivent présenter des formes simples et **avoir une hauteur* limitée à 1,80 mètres maximum.**
- 5.6.2.2. Les clôtures doivent obligatoirement être ajourées soit de haies vives, soit de grilles ou grillages, ou de dispositif de lisses en bois.



5.6.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES EN LIMITES SÉPARATIVES

- 5.6.3.1. Les clôtures entre voisins **ne peuvent excéder 2,00 mètres de hauteur en tout point** mesurés à partir du terrain naturel. Les clôtures doivent être ajourées.

5.7. LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

- 5.7.1. D'une façon générale, l'installation des locaux et équipements techniques est encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.

TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

- 5.7.2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche (sans fantaisie) prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante ou les plantations à créer.
- 5.7.3. Les éléments techniques tels que les climatiseurs, les antennes paraboliques, les coffrets techniques, etc. doivent être intégrés dans les bâtiments ou masqués de façon à ne pas porter atteinte visuellement et phoniquement :
- soit en étant placés sur la façade non visible depuis le domaine public ;
 - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.
- 5.7.4. Tous les systèmes de production ou d'utilisation d'énergie renouvelable visibles extérieurement doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques.

5.8. OBJECTIFS QUALITATIFS ET RÈGLES CONCERNANT LES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI À PROTÉGER

- 5.8.1. Les travaux ayant pour effet de modifier un élément d'intérêt bâti repéré au document graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable. Ces travaux sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux ou qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine.
- 5.8.2. Toute démolition est interdite. Seule la démolition des parties ne participant pas à l'intérêt de sa conservation est autorisée.
- 5.8.3. Par ailleurs, les extensions sont possibles si elles ne dissimulent pas des éléments essentiels d'architecture et si elles ne mettent pas en péril la lecture de la logique de la composition de l'ensemble du bâtiment. Toute évolution doit se réaliser dans le respect de la construction traditionnelle (proportions, couleurs, matériaux, protection des décors et modénatures), sans exclure un traitement contemporain, notamment dans le cadre d'extensions, tout en soignant les jonctions entre parties anciennes et modernes.
- 5.8.4. Dans tous les cas, il s'agit de respecter ou de restaurer :
- l'orientation et l'organisation et la volumétrie d'ensemble des bâtiments ;
 - la composition des façades et les ouvertures (symétrie des ouvrants, respect de l'ordonnement pour les travées et niveaux, etc.) ;
 - les éléments de détails architecturaux et les matériaux nobles et traditionnels des constructions en façade et en couverture (moultures, encorbellement, linteaux,

chaînage d'angle, etc.).

5.9. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

5.9.1. PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

- 5.9.1.1. Les projets doivent participer, par leur architecture, à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale (orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, ...).
- 5.9.1.2. Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, l'isolation par l'extérieur n'est pas autorisée.

5.9.2. PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES

- 5.9.2.1. L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables doit être privilégiée.
- 5.9.2.2. La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages non sanitaires et sous certaines conditions techniques, en conformité avec le Code de la Santé publique, doivent être favorisées.

ARTICLE N.6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

6.1.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 6.1.1.1. Les plantations existantes présentant un intérêt notable doivent être conservées ou remplacer par des plantations équivalentes. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence équivalente et un développement, à terme, équivalent lui aussi, sauf lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.

6.1.2. PLANTATIONS

- 6.1.2.1. Les constructions, installations ou extensions doivent être implantées de manière à préserver au maximum les plantations existantes.



- 6.1.2.2. Les espaces laissés libres par les constructions et non occupés par les aires de stationnement et de desserte doivent obligatoirement être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain libre. Le nombre d'arbres à planter doit être arrondi au chiffre supérieur.
- 6.1.2.3. Les aires de stationnement collectif et en plein-air, comportant plus de 7 véhicules, doivent faire l'objet d'un traitement paysager soigné et être plantées à raison d'un minimum de 4 arbres de haute tige pour 8 places, puis un arbre supplémentaire par tranche de 4 emplacements supplémentaires. Par ailleurs, ces aires doivent être entourées de haies vives et/ou de plantes arbustives afin d'en améliorer l'aspect et de réduire les nuisances visuelles.
- 6.1.2.4. Un traitement perméable des voiries et des dessertes doit être privilégié (sablage, dallage pavage, ...) par rapport aux enrobés.
- 6.1.2.5. Des rideaux de végétation doivent obligatoirement être plantés afin de masquer les ouvrages tels que machineries, transformateurs et locaux techniques par exemple.
- 6.1.2.6. Dans le cadre des plantations demandées au titre du présent article, les arbres et arbustes doivent être d'essence locale (les essences invasives sont interdites).
- 6.1.2.7. Le territoire communal étant concerné par des mouvements différentiels de sols argileux, il est recommandé, à titre préventif, un recul des plantations par rapport aux constructions.

6.2. ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE OU PAYSAGER INVENTORIÉS AU TITRE DES ARTICLES L.151-23 ET L.113-1 DU CODE DE L'URBANISME

- 6.2.1. Pour les mares et lits de cours d'eau figurant au plan de zonage, tout comblement, exhaussement, affouillement de sol est interdit. Toute installation, ouvrage, travaux et aménagement est interdit dans un rayon de 10,00 m autour de l'entité à partir du haut de la berge. La végétation qui est présente au niveau des berges doit également être conservée.
- 6.2.2. Pour les zones humides avérées prioritaires figurant au plan de zonage, tout comblement, exhaussement, affouillement de sol est interdit. La végétation qui est présente au niveau des berges doit également être conservée.
- 6.2.3. L'organisation du bâti sur une unité foncière comprenant un ou des arbres patrimoniaux localisés au plan de zonage ou des Espaces de Continuité Écologique, au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, doit être conçue pour assurer la préservation des spécimens protégés sauf pour motif directement et strictement

lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen, à condition que l'arbre abattu soit remplacé par un arbre d'essence et de développement à terme équivalents. La modification mineure des Espaces de Continuité Écologique est admise à la condition expresse que la continuité de l'espace vert et sa superficie initiale dans l'unité foncière soient maintenues.

- 6.2.4. Les Espaces Boisés Classés existants ou à créer sont définis à l'article L.113-1 du code de l'urbanisme et figurent sur le plan de zonage conformément à la légende. Le classement en Espace Boisé Classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Nonobstant toute disposition contraire, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.

6.3. CÔNES DE VUE À PROTÉGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

- 6.3.1. Au sein des cônes de vue repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, l'organisation du bâti doit permettre de préserver les vues perceptibles depuis les voies ou les espaces accessibles au public.

6.4. DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

- 6.4.1. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.
- 6.4.2. Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits de fuite des eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.
- 6.4.3. Toute construction ou installation nouvelle doit comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée. Ainsi, les eaux de ruissellement doivent être prioritairement infiltrées dans le sol.
- 6.4.4. Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses, etc.) doivent être recueillies, stockées sauf impossibilité technique. En l'absence d'exutoire, les eaux pluviales doivent être totalement infiltrées à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines.
- 6.4.5. Des dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, notamment à l'exutoire des parkings, sont susceptibles d'être imposés.
- 6.4.6. Seules les eaux pluviales résiduelles qui ne peuvent être absorbées par le terrain

doivent être dirigées vers le réseau public d'assainissement pluvial lorsqu'il existe, avec un débit de rejet maximum de 1 l/s/ha aménagé.

- 6.4.7. Il est recommandé de recueillir et de stocker les eaux pluviales en vue de les réutiliser notamment pour l'arrosage des espaces verts. Le stockage s'effectuera par une cuve enterrée, ou bien intégrée esthétiquement et non visible de la voie publique.

ARTICLE N.7 STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES

7.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 7.1.1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions, installations, ouvrages et exploitations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes ni présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques.
- 7.1.2. Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes de stationnement pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.
- 7.1.3. Conformément à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut satisfaire aux obligations résultant du règlement du PLU, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- 7.1.4. Les aires de stationnement prévues dans le cadre du projet doivent favoriser l'emploi de matériaux non imperméabilisant.

7.2. STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES

- 7.2.1. La délivrance d'un permis de construire pour un équipement d'intérêt public et/ou services publics est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de

l'immeuble à construire.

7.3. STATIONNEMENT DES DEUX-ROUES MOTORISÉES

7.3.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 7.3.1.1. La délivrance d'un permis de construire pour un équipement d'intérêt public et/ou services publics est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des deux-roues motorisés correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
- 7.3.1.2. Le stationnement des deux-roues motorisés doit être prévu dans des locaux ou abris aménagés à cet effet, facilement accessibles et couverts. Néanmoins, les places des deux-roues motorisés peuvent être regroupées avec les places véhicules automobiles.

7.4. STATIONNEMENT DES CYCLES

7.4.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 7.4.1.1. La délivrance d'un permis de construire pour un équipement d'intérêt public et/ou services publics est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire. Les places de stationnement doivent être en conformité avec les normes en vigueur.



SECTION III ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE N.8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

- 8.1. Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin institué par un acte authentique, ou éventuellement, obtenu par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- 8.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées à la nature du projet de construction. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères. Par ailleurs, ils doivent être aménagés de façon à ne pas apporter le moindre gêne à la circulation publique. Les accès doivent être limités au strict besoin de l'opération et la mutualisation des accès doit être recherchée. Tout accès sur les voies publiques doit présenter une largeur minimale de 5,00 mètres en tout point.
- 8.3. Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.
- 8.4. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- 8.5. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes.
- 8.6. Les accès des véhicules et engins doivent être localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants :
 - la topographie des lieux dans lesquels s'insère la construction, l'installation ou l'ouvrage ;
 - la préservation de la sécurité des personnes ;
 - les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur l'unité foncière ;
 - les plantations existantes sur l'espace public et collectif ou sur la voie de desserte.

ARTICLE N.9 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- Les terrains susceptibles de recevoir des constructions et/ou installations ou de

faire l'objet d'aménagements, doivent être desservis par des réseaux publics de distributions d'eau et d'électricité de caractéristiques suffisantes au regard du projet.

9.1. EAU POTABLE

- 9.1.1. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression ayant des caractéristiques suffisantes à satisfaire les besoins des usagers dans le cadre du règlement de service Eau Potable et respectant les normes en vigueur.
- 9.1.2. En cas d'utilisation de puits utilisés pour l'alimentation humaine, une distance conforme à la législation en vigueur doit être assurée entre le puits et tout éventuel dispositif d'épuration des eaux usées.
- 9.1.3. Toutes les obligations réglementaires doivent être satisfaites.

9.2. ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

- 9.2.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci existe. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites. Toute construction doit évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public en respectant ses caractéristiques.
- 9.2.2. Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.
- 9.2.3. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur et au règlement du service Assainissement.
- 9.2.4. En l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement autonome conformes aux règlements sanitaires en vigueur et adaptés aux caractéristiques du sol du terrain. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

9.3. DÉFENSE CONTRE L'INCENDIE

- 9.3.1. Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie en correspondance



avec l'analyse de risque établie selon le référentiel national et/ou tout document cadre relatif à la Défense Extérieure Contre l'Incendie.

9.4. ORDURES MÉNAGÈRES

- 9.4.1. Les locaux destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals doivent impérativement être adaptés à la taille de l'opération.
- 9.4.2. Les abris doivent être fermés et couverts, et doivent faire l'objet d'un travail soigné en termes d'intégration architecturale et paysagère.

9.5. INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

- 9.5.1. Lors de toute opération d'ensemble ou de toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer doivent être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique dûment justifiée. Même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.

9.6. AUTRES RÉSEAUX

- 9.6.1. Lorsque les lignes électriques, téléphoniques et câblées sont enterrées, ou lorsque leur enfouissement est prévu par la commune, les branchements privés à ces réseaux doivent l'être également.
- 9.6.2. Le raccordement au réseau de chaleur urbain, lorsqu'il existe, est recommandé pour toute nouvelle construction principale.

9.7. DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE

- 9.7.1. Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.
- 9.7.2. Dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain, l'emploi de revêtements de sols pour les espaces extérieurs devra privilégier les tons clairs.



LISTE DES ESSENCES VÉGÉTALES

Introduction

Au cours des dernières années, les collectivités locales essonniennes se sont engagées dans des initiatives variées et ambitieuses de renaturation des paysages et des milieux naturels. Le Conseil général soutient activement ces projets dans le cadre de sa politique des Espaces Naturels Sensibles (ENS) : depuis 20 ans, ce sont près de 20 millions d'euros de subventions départementales qui ont ainsi été attribués aux communes et intercommunalités.

En application de son Schéma départemental des ENS (2012-2021), le Conseil général a retenu le principe de renforcer son appui financier, mais aussi technique, en direction des collectivités. C'est chose faite, puisqu'en novembre 2012, l'Assemblée départementale a adopté de nouvelles aides en faveur de la biodiversité, des trames verte et bleue, des espaces agricoles et de la nature en ville.

Le présent livret technique est destiné aux collectivités qui souhaitent engager des travaux de plantations sur les ENS dont elles sont propriétaires et dont elles assurent la gestion. Ce document comporte différentes recommandations visant à assurer la pérennité de la vocation naturelle de ces sites. Il indique notamment les espèces locales dont il convient de privilégier l'implantation afin de conserver les caractéristiques et la typicité des écosystèmes concernés.



Avant d'envisager de planter, la collectivité devra :

- réfléchir à la possibilité de laisser le site se revégétaliser spontanément
- définir une composition de plants et semis s'inspirant de la végétation naturelle existant à proximité du site
- privilégier (lorsque cela est possible) des plantations à partir de prélèvements effectués dans des milieux périphériques, afin d'éviter les « pollutions génétiques »
- en cas d'achat, proscrire les cultivars, s'assurer de l'origine locale des plants fournis et vérifier l'appellation des différentes essences (noms de genre et d'espèce).

Ces recommandations sont également applicables aux plantations à conduire le long des chemins relevant du Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR).

À noter que seuls les travaux de plantations d'espèces locales sont finançables au titre des ENS et du PDIPR.

La plantation de jachères fleuries est favorable aux insectes floricoles.



I. - Liste de ligneux locaux pouvant être plantés sur les ENS

Sur un ENS, les plantations de ligneux peuvent s'envisager pour différentes raisons : restauration d'un réseau de haies vives (trame verte), reconstitution d'un alignement paysager, création d'un écran végétal, etc.

Avant d'initier un programme de plantation d'arbres et arbustes, il convient cependant d'évaluer :

- la richesse écologique des milieux initialement présents (il peut en effet être préférable de maintenir des milieux ouverts [prairies, friches] qui abritent souvent davantage de biodiversité que les lieux boisés)
- les dynamiques végétales (il est peut-être possible de laisser la végétation naturelle évoluer spontanément sans apports de plants)
- la nature des sols qui doit guider le choix des essences
- les aspects paysagers en évitant le cloisonnement de l'espace et la fermeture des perspectives paysagères
- les usages du site (canalisation du public, ombrage...).



Sur les ENS, les plantations doivent être menées en accord avec les caractéristiques écologiques et paysagères du site.

ARBRES (hauteur à l'âge adulte > 10 m)		
Nom vernaculaire	Nom latin	Sols
Alisier blanc	<i>Sorbus aria</i>	calcaires
Alisier torminal	<i>Sorbus torminalis</i>	secs et plutôt calcaires
Aulne glutineux	<i>Alnus glutinosa</i>	humides
Bouleau pubescent	<i>Betula alba</i>	frais à humides, plutôt acides
Bouleau verruqueux	<i>Betula pendula</i>	acides, plutôt secs
Charme	<i>Carpinus betulus</i>	neutres
Châtaignier	<i>Castanea sativa</i>	pauvres, sableux, acides à neutres
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>	riches et frais
Chêne pubescent	<i>Quercus humilis</i>	calcaires
Chêne sessile	<i>Quercus petraea</i>	plutôt acides et secs
Cormier	<i>Sorbus domestica</i>	riches
Érable champêtre	<i>Acer campestre</i>	neutres et riches
Frêne élevé	<i>Fraxinus excelsior</i>	frais à humides, terrains rudéralisés
Hêtre	<i>Fagus sylvatica</i>	acides ou calcaires, frais bien drainés
Merisier	<i>Prunus avium</i>	neutres
Orme champêtre	<i>Ulmus minor</i>	riches et frais
Orme de montagne	<i>Ulmus glabra</i>	frais
Poirier sauvage	<i>Pyrus pyraster</i>	calcaires
Pommier sauvage	<i>Malus sylvestris</i>	Tous types
Sorbier des oiseleurs	<i>Sorbus acuparia</i>	acides
Tilleul à larges feuilles	<i>Tilia platyphyllos</i>	riches et frais
Tilleul à petites feuilles	<i>Tilia cordata</i>	riches, neutres ou peu calcaires
Tremble	<i>Populus tremula</i>	frais

ARBUSTES

(hauteur à l'âge adulte < 10 m)

Nom vernaculaire	Nom latin	Sols
Ajonc d'Europe	<i>Ulex europaeus</i>	acides
Aubépine à deux styles	<i>Crataegus laevigata</i>	neutres à acides
Aubépine à un style	<i>Crataegus monogyna</i>	Tous types
Bourdaïne	<i>Frangula dodonei</i>	humides, acides ou calcaires
Cassissier	<i>Ribes nigrum</i>	humides
Cerisier de Sainte-Lucie	<i>Prunus mahaleb</i>	calcaires ou sablo-calcaires
Cornouiller mâle	<i>Cornus mas</i>	calcaires
Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>	calcaires et riches
Épine-vinette	<i>Berberis vulgaris</i>	calcaires
Fusain d'Europe	<i>Evonymus europaeus</i>	riches en azote, neutres à calcaires
Genêt à balais	<i>Cytisus scoparius</i>	modérément acides
Genévrier commun	<i>Juniperus communis</i>	calcaires
Groseillier épineux	<i>Ribes uva-crispa</i>	plutôt riches et frais
Groseillier rouge	<i>Ribes rubrum</i>	riches, frais à humides
Houx	<i>Ilex aquifolium</i>	acides et assez frais
Néflier	<i>Mespilus germanica</i>	acides et assez secs
Nerprun purgatif	<i>Rhamnus cathartica</i>	calcaires
Noisetier	<i>Corylus avellana</i>	Humus doux
Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>	Tous types
Saule à oreillettes	<i>Salix aurita</i>	humides
Saule à trois étamines	<i>Salix triandra</i>	humides
Saule blanc	<i>Salix alba</i>	humides
Saule cendré	<i>Salix cinerea</i>	humides
Saule des vanniers	<i>Salix viminalis</i>	humides
Saule fragile	<i>Salix fragilis</i>	humides
Saule marsault	<i>Salix caprea</i>	Tous types
Saule pourpre	<i>Salix purpurea</i>	humides
Saule roux	<i>Salix acuminata</i>	humides
Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>	riches
Viorne lantane	<i>Viburnum lantana</i>	non acides
Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i>	frais à humides



Le Frêne élevé, un arbre à planter sur les sols frais à humides.

ARBRISSEAUX

(hauteur à l'âge adulte < 1 m)

Nom vernaculaire	Nom latin	Sols
Ajonc nain	<i>Ulex minor</i>	humides et acides
Bruyère cendrée	<i>Erica cinerea</i>	très acides
Callune	<i>Calluna vulgaris</i>	acides
Daphné lauréole	<i>Daphne laureola</i>	calcaires ou limoneux profonds
Eglantier	<i>Rosa canina</i>	riches, neutres à calcaires
Fragon petit-houx	<i>Ruscus aculeatus</i>	assez riches, de préférence meubles
Rosier à petites fleurs	<i>Rosa micrantha</i>	calcaires ou sablo-calcaires
Rosier agreste	<i>Rosa agrestis</i>	calcaires ou sablo-calcaires
Rosier des champs	<i>Rosa arvensis</i>	riches et frais
Rosier rouillé	<i>Rosa rubiginosa</i>	calcaires et secs
Rosier tomenteux	<i>Rosa tomentosa</i>	calcaires

Listes indicatives non exhaustives



Le Châtaignier, un arbre à planter sur les sols pauvres et sableux.



II - Liste d'herbacées locales pouvant être plantées sur les ENS

Sur un ENS, les plantations d'herbacées peuvent s'envisager pour différentes raisons: restauration d'un couvert végétal après travaux, amélioration des capacités d'accueil pour la petite faune (insectes, oiseaux...), confortement de la trame verte, diversification paysagère d'espaces dégradés (jachères fleuries...), etc.

Avant d'initier ce type de travaux, il est important de vérifier :

- la richesse écologique des milieux initialement présents : il est souvent préférable de maintenir la végétation spontanée qui est adaptée aux conditions écologiques
- la nature des sols qui doit guider le choix des espèces
- les capacités d'entretien du site par le gestionnaire (fauches d'entretien, renouvellement des semis...).



La restauration d'un couvert herbacé est intéressante surtout lorsque le milieu initial est très dégradé.

Nom vernaculaire	Nom latin	Sols	Mellifère*
Agrostis stolonifère	<i>Agrostis stolonifera</i>	Frais	
Aigremoine eupatoire	<i>Agrimonia eupatoria</i>	Calcaires	
Bleuet	<i>Centaurea cyanus</i>	Sols sablo-limoneux	X
Brachypode penné	<i>Brachypodium pinnatum</i>	Calcaires	
Brome mou	<i>Bromus horreaceus</i>	Tous types	
Brome stérile	<i>Bromus sterilis</i>	Tous types	
Brunelle commune	<i>Prunella vulgaris</i>	Tous types	
Bugle rampant	<i>Ajuga reptans</i>	Tous types	X
Campanule raiponce	<i>Campanula rapunculus</i>	Secs	X
Cardamine des prés	<i>Cardamine pratensis</i>	Humides	X
Cardère sauvage	<i>Dipsacum fullonum</i>	Riches, frais	X
Carotte sauvage	<i>Daucus carota</i>	Meubles	X
Centauree des prés	<i>Centaurea thuyllieri</i>	Tous types	
Centauree jaccée	<i>Centaurea jacea</i>	Frais	
Centauree scabieuse	<i>Centaurea scabiosa</i>	Calcaires	
Chicorée sauvage	<i>Cichorium intybus</i>	Calcaires	X
Compagnon blanc	<i>Silene alba</i>	Calcaires	
Coronille bigarrée	<i>Securigera varia</i>	Calcaires	
Dactyle aggloméré	<i>Dactylis glomerata</i>	Tous types	
Digitale pourpre	<i>Digitalis purpurea</i>	Acides	
Épilobe en épi	<i>Epilobium angustifolium</i>	Frais, siliceux	X
Ficaire printanière	<i>Ranunculus ficaria</i>	Riches et frais	
Fromental élevé	<i>Arrhenatherum elatius</i>	Tous types	
Fumeterre officinal	<i>Fumaria officinalis</i>	Tous types	
Grand coquelicot	<i>Papaver rhoeas</i>	Tous types	

* Plante qui permet aux abeilles de produire du miel

Nom vernaculaire	Nom latin	Sols	Mellifère*
Grande marguerite	<i>Leucanthemum vulgare</i>	Tous types	
Jacinthe des bois	<i>Hyacinthoides non-scripta</i>	Neutres	
Lychnis fleurs de coucou	<i>Silene flos-cuculi</i>	Humides	
Mauve musquée	<i>Malva moschata</i>	Secs	
Mauve sylvestre	<i>Malva sylvestris</i>	Tous types	
Millepertuis perforé	<i>Hypericum perforatum</i>	Tous types	
Molène bouillon-blanc	<i>Verbascum thapsus</i>	Tous types	X
Mouron rouge	<i>Anagalis arvensis</i>	Argileux	
Muscari à toupet	<i>Muscari comosum</i>	Calcaires	
Pâquerette vivace	<i>Bellis perennis</i>	Tous types	
Pâturin annuel	<i>Poa annua</i>	Tous types	
Pâturin commun	<i>Poa trivialis</i>	Frais	
Pâturin des prés	<i>Poa pratensis</i>	Tous types	
Petite pervenche	<i>Vinca minor</i>	Riches	X
Potentille rampante	<i>Potentilla reptans</i>	Tous types	
Renoncule rampante	<i>Ranunculus repens</i>	Frais	
Salsifis des prés	<i>Tragopogon pratensis</i>	Calcaires	
Sauge des prés	<i>Salvia pratensis</i>	Calcaires	
Seneçon jacobé	<i>Senecio jacobea</i>	Tous types	
Trèfle champêtre	<i>Trifolium campestre</i>	Tous types	
Trèfle des prés	<i>Trifolium pratense</i>	Tous types	X
Trèfle douteux	<i>Trifolium dubium</i>	Tous types	X
Trèfle pied de lièvre	<i>Trifolium arvense</i>	Sableux	X
Verveine officinale	<i>Verbena officinalis</i>	Normaux à secs	X
Vesce à grappes	<i>Vicia cracca</i>	Tous types	
Vipérine commune	<i>Echium vulgare</i>	Calcaires	X

Liste indicative non exhaustive



La Grande marguerite peut se semer sur tous types de sols.

* Plante qui permet aux abeilles de produire du miel

III - Liste d'hélophytes* locales pouvant être plantées sur les ENS

En Essonne, les zones humides ont souvent été remblayées et les berges des cours d'eau artificialisées par les activités humaines (urbanisation, infrastructures, loisirs...). La reconquête de ces espaces de transition entre terre et eau est un enjeu fort pour la trame bleue départementale. Leur restauration doit être menée par des techniques de génie végétal en étudiant au préalable les paramètres suivants :



Exemple de travaux de restauration de berges par des techniques de génie végétal.

- nature des sols
- pente des berges
- hauteur et fluctuation du niveau d'eau
- érosion
- usages des rives, etc.

Les végétaux à implanter devront donc être choisis en fonction de ces conditions stationnelles.

Nom vernaculaire	Nom latin	Conditions d'implantation
Achillée sternutatoire	<i>Achillea ptarmica</i>	Bas de berge
Angélique des bois	<i>Angélique sylvestris</i>	Bas de berge
Agrostis des chiens	<i>Agrostis canina</i>	Sols acides
Baldingère	<i>Phalaris arundinaceae</i>	Secteurs fréquemment immergés
Bident triparti	<i>Bidens tripartita</i>	Bas de berge, sols riches
Canche cespiteuse	<i>Deschampsia cespitosa</i>	Haut de berge
Cardamine des prés	<i>Cardamine pratensis</i>	Secteurs ombragés, humides
Carex à épis pendants	<i>Carex pendula</i>	Secteurs mi-ombragés
Carex cuivré	<i>Carex cuprina</i>	Tous secteurs en berge
Carex des marais	<i>Carex acutiformis</i>	Bas de berge, secteurs éclairés ou ombragés
Carex des rives	<i>Carex riparia</i>	Bas de berge, secteurs éclairés ou ombragés
Carex espacé	<i>Carex remota</i>	Secteurs mi-ombragés
Carex faux souchet	<i>Carex pseudocyperus</i>	Secteurs fréquemment immergés
Carex hérissé	<i>Carex hirta</i>	Haut de berge
Carex paniculé	<i>Carex paniculata</i>	Bas de berges
Carex raide	<i>Carex elata</i>	Tous secteurs en berge
Céraiste aquatique	<i>Myosoton aquaticum</i>	Tous secteurs en berge
Cirse des marais	<i>Cirsium oleraceum</i>	Tous secteurs en berge
Épilobe hérissé	<i>Epilobium hirsutum</i>	Bas de berge
Eupatoire chanvrine	<i>Eupatorium cannabinum</i>	Tous secteurs en berge
Fétuque roseau	<i>Festuca arundinacea</i>	Retrait de berge
Glycérie flottante	<i>Glyceria fluitans</i>	Secteurs fréquemment immergés
Grand plantain d'eau	<i>Alisma plantago-aquatica</i>	Secteurs fréquemment immergés
Grande glycérie	<i>Glyceria maxima</i>	Tous secteurs en berge, sols eutrophes
Iris faux-acore	<i>Iris pseudacorus</i>	Secteurs mi-ombragés
Jonc à fruits luisants	<i>Juncus articulatus</i>	Tous secteurs en berge
Jonc à tépales aigus	<i>Juncus acutiflorus</i>	Tous secteurs en berge, terres acides
Jonc aggloméré	<i>Juncus conglomeratus</i>	Tous secteurs en berge
Jonc des crapauds	<i>Juncus bufonius</i>	Tous secteurs en berge
Jonc épars	<i>Juncus effusus</i>	Secteurs mi-ombragés

* Plante qui se développe au bord de l'eau



IV - Liste de végétaux exogènes ou naturalisés à ne pas planter sur les ENS

Les espèces invasives constituent l'une des premières causes de la perte de biodiversité dans le monde. Ces espèces introduites par l'Homme se répandent dans les milieux naturels locaux où elles entrent en concurrence avec les végétaux indigènes qu'elles font régresser. Du fait de sa situation périurbaine (fortes densités démographiques, présence de nombreux axes de transport...), l'Essonne est un territoire très concerné par cette problématique. Il est donc important que les propriétaires publics d'espaces naturels et d'espaces verts mènent des actions exemplaires dans ce domaine, en évitant d'implanter de tels végétaux et de favoriser leur dispersion.

Le Cytise faux-ébénier peut devenir envahissant sur les coteaux calcaires.



Nom vernaculaire	Nom latin	Conditions d'implantation
Jonc glauque	<i>Juncus inflexus</i>	Tous secteurs en berge
Lotier des fanges	<i>Lotus pedunculatus</i>	Retrait de berge
Lycophe d'Europe	<i>Lycopus europaeus</i>	Bas de berge
Lysimaque commune	<i>Lysimachia vulgaris</i>	Moitié inférieure de la berge
Massette à feuilles étroites	<i>Typha angustifolia</i>	Secteurs fréquemment immergés
Massette à feuilles larges	<i>Typha latifolia</i>	Secteurs fréquemment immergés
Menthe à feuilles rondes	<i>Mentha suaveolens</i>	Haut de berge
Menthe aquatique	<i>Mentha aquatica</i>	Secteurs mi-ombragés
Menthe des champs	<i>Mentha arvensis</i>	Haut de berge
Myosotis des marais	<i>Myosotis palustris</i>	Secteurs mi-ombragés, bas de berge
Œnanthe phellandre	<i>Oenanthe aquatica</i>	Secteurs fréquemment immergés
Oseille maritime	<i>Rumex maritima</i>	Haut de berge, sols riches
Patience des eaux	<i>Rumex hydrolapathum</i>	Secteurs fréquemment immergés
Poivre d'eau	<i>Polygonum hydropiper</i>	Moitié inférieure de la berge
Populage des marais	<i>Caltha palustris</i>	Secteurs ombragés
Potentille des oies	<i>Potentilla anserina</i>	Retrait de berge
Reine des prés	<i>Filipendula ulmaria</i>	Secteurs ombragés
Renoncule scélérate	<i>Ranunculus sceleratus</i>	Secteurs fréquemment immergés
Renouée amphibie	<i>Polygonum amphibium</i>	Secteurs fréquemment immergés
Rorippe amphibie	<i>Rorippa amphibia</i>	Secteurs fréquemment immergés
Rorippe forestier	<i>Rorippa sylvestris</i>	Retrait de berge
Rorippe palustre	<i>Rorippa palustris</i>	Bas de berges
Roseau commun	<i>Phragmites australis</i>	Bas de berge
Rubanier rameux	<i>Sparganium erectum</i>	Secteurs fréquemment immergés
Sagittaire	<i>Sagittaria sagittifolia</i>	Secteurs fréquemment immergés
Salicaria commune	<i>Lythrum salicaria</i>	Moitié inférieure de la berge
Scirpe des marais	<i>Eleocharis palustris</i>	Secteurs fréquemment immergés
Scutellaire toque	<i>Scutellaria galericulata</i>	Bas de berge
Valériane officinale	<i>Valeriana officinalis</i>	Moitié inférieure de la berge
Véronique mouron d'eau	<i>Veronica anagallis-aquatica</i>	Secteurs fréquemment immergés
Vulpin genouillé	<i>Alopecurus geniculatus</i>	Bas de berge

Liste indicative non exhaustive



Les *Carex* et l'*Iris* des marais sont des végétaux adaptés pour les travaux de restauration de berges et de milieux humides.



Nom vernaculaire	Nom latin
Alysson blanc	<i>Berteroa incana</i>
Amarante hybride	<i>Amaranthus hybridus</i>
Amarante réfléchi	<i>Amaranthus retroflexus</i>
Ambrosie à feuilles d'armoise	<i>Ambrosia artemisiifolia</i>
Arbre aux papillons	<i>Buddleja davidii</i>
Armoise des frères Verlot	<i>Artemisia verlotiorum</i>
Aster à feuilles de Saule	<i>Aster x salignus</i>
Aster de Virginie	<i>Aster novi-belgii</i>
Aster écailleux	<i>Aster squamatus</i>
Aster lancéolé	<i>Aster lanceolatus</i>
Azolla fausse-fougère	<i>Azolla filiculoides</i>
Balsamine à petites fleurs	<i>Impatiens parviflora</i>
Balsamine de Balfour	<i>Impatiens balfourii</i>
Balsamine du Cap	<i>Impatiens capensis</i>
Balsamine géante	<i>Impatiens glandulifera</i>
Berce du Caucase	<i>Heraclium mantegazzianum</i>
Bident à fruits noirs	<i>Bidens frondosa</i>
Bident soudé	<i>Bidens connata</i>
Brome purgatif	<i>Bromus catharticus</i>
Cerisier tardif	<i>Prunus serotina</i>
Chiendent d'eau	<i>Paspalum distichum</i>
Consoude hérissée	<i>Symphytum asperum</i>
Cytise faux-ébénier	<i>Laburnum anagyroides</i>
Élodée à feuilles allongées	<i>Elodea callitrichoides</i>
Élodée à feuilles étroites	<i>Elodea nuttallii</i>
Élodée dense	<i>Egeria densa</i>
Élodée du Canada	<i>Elodea canadensis</i>
Epilobe cilié	<i>Epilobium ciliatum</i>
Erable negundo	<i>Acer negundo</i>
Euphorbe maculée	<i>Euphorbia maculata</i>
Faux indigo	<i>Amorpha fructicosa</i>
Faux vernis du Japon	<i>Ailanthus altissima</i>
Fraisier des Indes	<i>Duchesnea indica</i>
Griffes de sorcière	<i>Carpobrotus</i> sp.

Hélianthe vivace	<i>Helianthus x laetiflorus</i>
Herbe de la pampa	<i>Cortaderia selloana</i>
Hydrocotyle fausse-renoncule	<i>Hydrocotyle ranunculoides</i>
Jussie	<i>Ludwigia peploides</i>
Lagarosiphon	<i>Lagarosiphon major</i>
Lampourde glouteron	<i>Xanthium strumarium</i>
Laurier du Caucase	<i>Prunus laurocerasus caucasica</i>
Laurier-cerise	<i>Prunus laurocerasus</i>
Lentille d'eau minuscule	<i>Lemna minuta</i>
Lentille d'eau rouge	<i>Lemna turionifera</i>
Lilas d'Espagne	<i>Galega officinalis</i>
Ludwigie à grandes fleurs	<i>Ludwigia grandiflora</i>
Mahonia faux-houx	<i>Mahonia aquifolium</i>
Mimosa	<i>Acacia dealbata</i>
Myriophylle du Brésil	<i>Myriophyllum aquaticum</i>
Onagre bisannuelle	<i>Oenothera biennis</i>
Paspale dilaté	<i>Paspalum dilatatum</i>
Patience à crêtes	<i>Rumex cristatus</i>
Raisin d'Amérique	<i>Phytolacca americana</i>
Renouée de Sakhaline	<i>Reynoutria sachalinensis</i>
Renouée du Japon	<i>Reynoutria japonica</i>
Rhododendron pontique	<i>Rhododendron ponticum</i>
Robinier faux-acacia	<i>Robinia pseudoacacia</i>
Rudbéckie laciniée	<i>Rudbeckia laciniata</i>
Sénéçon du Cap	<i>Senecio inaequidens</i>
Sénéçon en arbre	<i>Baccharis halimifolia</i>
Solidage du Canada	<i>Solidago canadensis</i>
Solidage géant	<i>Solidago gigantea</i>
Spartine de Townsend	<i>Spartina townsendii</i>
Stramoine commune	<i>Datura stramonium</i>
Thé du Mexique	<i>Chenopodium ambrosioides</i>
Topinambour	<i>Helianthus tuberosus</i>
Vergerette annuelle	<i>Erigeron annuus</i>
Vergerette de Sumatra	<i>Conyza sumatrensis</i>
Vergerette du Canada	<i>Conyza canadensis</i>
Vigne-vierge commune	<i>Parthenocissus inserta</i>

Liste indicative non exhaustive



Trois végétaux envahissants à ne pas introduire dans les milieux naturels (de gauche à droite) : la **Renouée du Japon**, l'**Arbre à papillons** et le **Raisin d'Amérique**.



V - Liste de variétés fruitières traditionnelles pouvant être plantées sur les ENS

Autrefois, des dizaines de variétés fruitières différentes existaient dans chaque petite région naturelle. En raison de la modernisation de l'agriculture et de l'abandon des pratiques rurales traditionnelles, cette diversité est aujourd'hui menacée.

Il s'agit pourtant d'un patrimoine génétique, paysager, culturel et écologique de grande valeur. À l'occasion de travaux de réhabilitation sur un ENS, il peut donc être intéressant de replanter des variétés anciennes et locales de fruitiers. Celles-ci sont intéressantes à plusieurs titres : adaptation aux conditions naturelles locales, goût, résistance, maturité échelonnée, usages multiples (table, cuisson, boisson...). Les vergers peuvent aussi accueillir une diversité floristique et faunistique intéressante (chouette chevêche, insectes...) et contribuer à la trame verte.



La replantation de variétés anciennes de fruitiers permet d'allier des objectifs écologiques, paysagers et culturels.

Types	Variétés
Pommiers	Amère de Bray
	Api noire
	Argile grise
	Astrakan rouge
	Avrolles
	Barré
	Barré d'Anjou
	Bassard
	Bassard doré
	Belle de Neufmontier
	Belle de Boskoop
	Belle de Pontoise
	Belle des jardins
	Belle fille
	Belle fleur large mouche
	Belle Joséphine
	Belle fleur jaune (ou Lineux pipin)
	Bénédictin
	Bondy
	Bondy de Vilbert
	Boscoop
	Boscoop gris
	Bourgeault
	Calville blanc
	Calville de Dantzig
	Calville des femmes
	Calville des neiges
	Calville rouge d'hiver
	Calville Saint-Sauveur
	Canada gris

Types	Variétés
Pommiers	Cateau (ou Cateau d'Oignon)
	Châtaignier
	Chéron
	Chevalier jaune
	Colapuy
	Colapuy Gropuy
	Court pendu rouge
	Cox orange pipin
	Datte
	De Fer
	De Grignon
	De Lestre
	Directeur Lesage
	Double rose
	Drap d'or
	Faro (ou fruit de Brie)
	Fer de Seine et Oise
	Feuille morte
	Fleuritard
	Fraise
	Francatu
	Freyberg
	Galeuse
	Galeuse de Bretagne
	Gendreville
	Gloire de Pontchartrain
Golden	
Grand alexandre	
Granny Smith	
Gros Locard	
Hollande	

Types	Variétés
Pommiers	Hollande du Gâtinais
	Jaune de Gournay
	Jean Huret (ou Huré)
	Jeanne Hardy
	Joannette
	Jolibois
	Jonagold
	Jubilé Delgolune
	La Clermontoise
	Lineous pipin
	Locard blanc
	Locard jaune
	Marie Madeleine
	Melrose
	Merveille de Chatou
	Michelotte
	Noire de Vitry
	Nouvelle France
	Passe Pomme d'été
	Peau de vache
	Pépin
	Pomme cloche
	Pomme coing
	Pomme du temple
	Postophe d'hiver
	Rambourg d'hiver
	Ravaillac (ou Ravaillard)
	Reine des reinettes
	Reinette Abry
	Reinette Baumann
	Reinette bergamotte
	Reinette blanche du Canada
	Reinette clocharde
	Reinette de Caux
	Reinette de la reine
	Reinette de Montmorency
	Reinette d'Orléans
	Reinette du Mans
	Reinette fournière
	Reinette grise (ou Patte de loup)
Reinette grise du Canada	
Reinette Thouin	
Rosa	
Rougeâtre de Royer (De Rozier)	
Rouget tendre	
Rousseau	
Saint Médard	
Sans pareil de Peasgood	
Sign Tillish	
Têteau	

Types	Variétés
Pommiers	Transparente de Croncels
	Vérité
	Vérolot
	Vincent
Winter banana	
Poiriers	Beurré Dumont
	Blanquette
	Délice de Mons
	Highland
	Madame Thuilleau
	Messire Jean
	Olivier de Serre
	Souvenir du Congrès
	Virgouleuse
	Cerisiers
Bigarreau Carré	
Cerise de la Toussaint	
Guigne Précoce de la Marche	
Jaboulay	
Jaune de Doenissen	
Montmorency Belle de Sauvigny	
Montmorency pleureur Saint Médard	
Pêchers	Brugnon Gros violet
	Madeleine de Courson
Pruniers	Altesse Double
	Belle de Louvain
	Des Béjonnères
	Mirabelle Petite de Metz
	Monsieur Hâtif
	Prince
	Prune de Monsieur
	Quetsche blanche d'Etricourt
	Quetsche jaune
	Quetsche Minot
Abricotiers	De Boulbon
	Pêche de Nancy
	Roypuys
	Sucré de Holub
	Tardif de Bonardeil
Cépages	Admirable de Courtyiller
	Alphonse Lavallée
	Cardinal
	Carla
	Chasselas Cioutat

Types	Variétés
Cépages	Chasselas de Fontainebleau
	Chasselas doré
	Chasselas muscat
	Chasselas rose
	Corinthe noir
	Cornichon blanc
	Cornichon violet
	Madeleine royale
	Malaga
	Mireille
	Muscat de Hambourg
	Muscat de Lieval
Muscat de Saumur	

Types	Variétés
Cépages	Muscat gris
	Muscat Petit grain
	Muscat rouge de Madère
	Noa
	Perle de Csaba
	Perlette sans pépins
	Pied de perdrix
	Précoce de Malingre
	Raisin de Palestine
	Reine des vignes
	Roi des précoces
	Teinturier
	Verjus

Liste indicative non exhaustive



L'Essonne était naguère réputée pour ses vins. Replanter des vignes sur les coteaux permet aujourd'hui de renouer avec une tradition multiséculaire, tout en restaurant les paysages traditionnels des coteaux calcaires.



Les vergers constituent un patrimoine pictural et génétique à préserver et renouveler.



En France, il existait plus de 1 000 variétés de pommes au début du XX^e siècle !



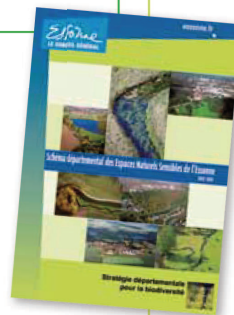
L'usage de substances chimiques (engrais, herbicides, pesticides...) est proscrit au sein des Espaces Naturels Sensibles. On veillera donc à privilégier le recours au désherbage manuel, mécanique ou thermique en préalable aux plantations. En cas de besoin, des engrais biologiques naturels peuvent être utilisés (ex. : fumure, compost, corne broyée, sang séché, guano, algues...). Pour les vergers, la protection biologique intégrée doit être préférée, par exemple en utilisant des pièges à phéromones ou des insectes auxiliaires. Pour les vignes, un mélange de type « bouillie bordelaise » peut être appliqué de manière raisonnée en prévention et en traitement.

Pour en savoir plus

Pour en savoir plus sur les Espaces Naturels Sensibles de l'Essonne, consultez le site Internet

www.essonne.fr (rubrique « cadre de vie / patrimoine naturel ») :

- **Schéma départemental des Espaces Naturels Sensibles (2012-2021)**
- **Politique départementale des Espaces Naturels Sensibles - Nouvelles aides en faveur des collectivités locales**
- **Pacte pour la préservation et la valorisation de la biodiversité essonnoise**
- **Modèles de conventions financières**
- **Cartes communales et intercommunales des ENS et du PDIPP**



Les agents du Conservatoire départemental des ENS sont à votre disposition pour vous conseiller dans votre projet de plantation. Pour les collectivités, ce service peut également vous aider à constituer votre éventuel dossier de demande de subventions départementales. N'hésitez pas à les consulter.

Conseil départemental de l'Essonne
Direction de l'environnement
Conservatoire départemental des Espaces Naturels Sensibles
 Hôtel du Département - Boulevard de France
 91012 ÉVRY cedex
 Tél. : 01 60 91 97 34 - fax : 01 60 91 97 24
 Courriel : espaces-naturels-sensibles@cg91.fr
essonne.fr

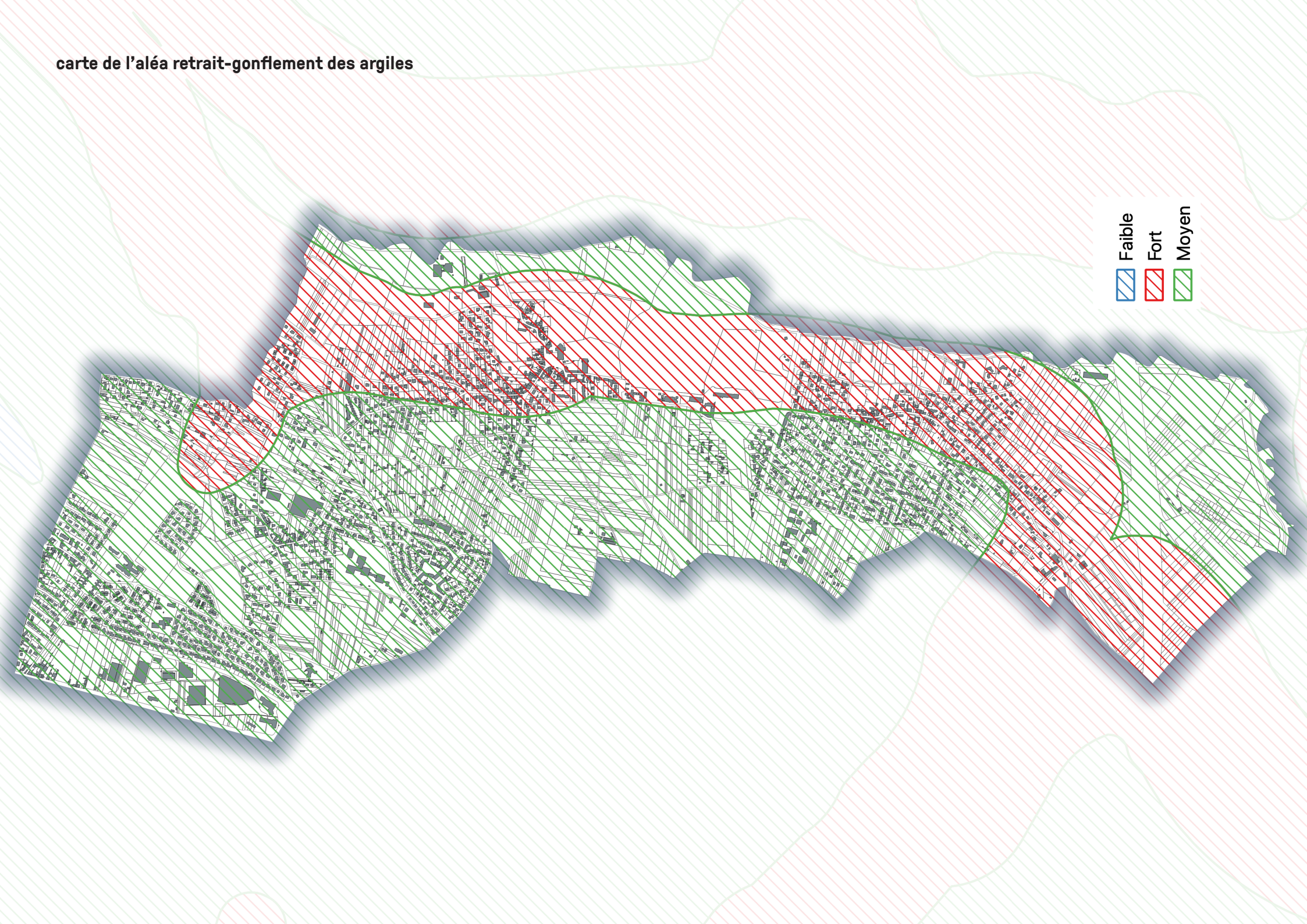




L'ALÉA RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

D'APRÈS LE GUIDE "CONSTRUIRE EN TERRAIN ARGILEUX" DU
GOUVERNEMENT (NOVEMBRE 2021)

carte de l'aléa retrait-gonflement des argiles



- Faible
- Fort
- Moyen



Construire en terrain argileux

La réglementation et
les bonnes pratiques



Novembre 2021

VOUS ÊTES CONCERNÉ SI...

Votre terrain est situé en zone d'exposition moyenne ou forte* et :

- ✓ vous êtes professionnel de l'immobilier, de la construction, de l'aménagement ;
- ✓ vous êtes notaire, assureur, service instructeur des permis de construire... ;
- ✓ vous êtes particulier qui souhaitez vendre ou acheter un terrain non bâti constructible ;
- ✓ vous êtes un particulier qui souhaitez construire une maison ou ajouter une extension à votre habitation.

L'article 68 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 (loi ELAN) portant sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique met en place un dispositif pour s'assurer que les techniques de construction particulières, visant à prévenir le risque de retrait gonflement des argiles, soient bien mises en œuvre pour les maisons individuelles construites dans les zones exposées à ce risque.

* Actuellement, le zonage est disponible uniquement pour la métropole.

DEPUIS LE 1^{ER} OCTOBRE 2020



L'étude géotechnique préalable est obligatoire quand...

Vous vendez un terrain constructible

- ✓ Vous devez fournir à l'acheteur cette étude préalable annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. Elle restera annexée au titre de propriété du terrain et suivra les mutations successives de celui-ci. **Point de vigilance : son obtention doit être anticipée.**

Vous achetez un terrain constructible

- ✓ Le vendeur doit vous fournir cette étude préalable qui sera annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente.

Vous faites construire une maison individuelle

- ✓ Avant toute conclusion de contrat (construction ou maîtrise d'œuvre), vous devez communiquer au constructeur, cette étude préalable. Le contrat indiquera que le constructeur a reçu ce document.

2



L'étude géotechnique de conception ou les techniques particulières de construction sont au choix lorsque...

Vous faites construire une ou plusieurs maisons individuelles ou vous ajoutez une extension à votre habitation

- ✓ Avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction, vous pouvez :
 - soit **transmettre l'étude géotechnique de conception** au constructeur de l'ouvrage (architecte, entreprise de bâtiment, constructeur de maison individuelle...);
 - soit **demander au constructeur de suivre les techniques particulières de construction** définies par voie réglementaire.



Vous êtes constructeur ou maître d'œuvre de tout ou partie (extension) d'une ou plusieurs maisons

- ✓ Vous êtes tenu :
 - soit de **suivre les recommandations de l'étude géotechnique de conception** fournie par le maître d'ouvrage ou que vous avez fait réaliser en accord avec le maître d'ouvrage ;
 - soit de **respecter les techniques particulières de construction** définies par voie réglementaire.

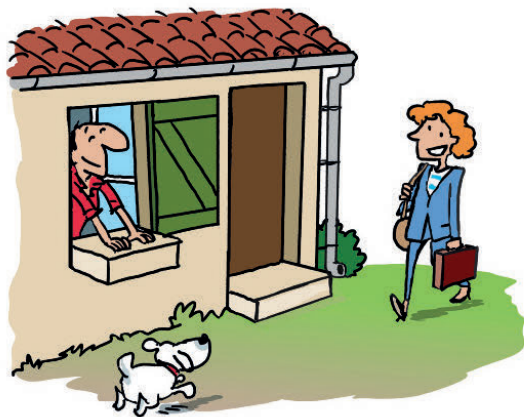
CAS PARTICULIER

Le contrat de construction de maison individuelle (CCMI), visé à l'art L231-1 et L131-2 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), précise les travaux d'adaptation au sol rendus nécessaires pour se prémunir du risque de retrait-gonflement des argiles (techniques particulières de construction par défaut ou recommandations énoncées dans l'étude géotechnique de conception).

3

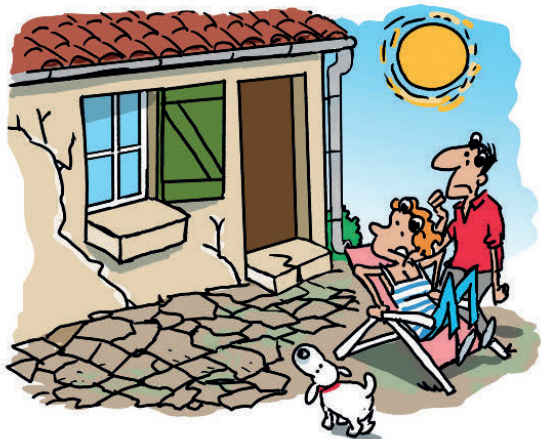


LE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES



Les conséquences sur le bâti

- ✓ Lorsqu'un sol est argileux, il est **fortement sensible aux variations de teneur en eau.**



Ainsi, il se **rétracte** lorsqu'il y a évaporation en période sèche...



... et **gonfle** lorsque l'apport en eau est important en période pluvieuse ou humide...

Il s'agit du **phénomène de retrait-gonflement des argiles.**

Ces fortes variations de teneur en eau dans le sol, créent des mouvements de terrain différentiels sous les constructions.

- ✓ Certains facteurs peuvent aggraver ce phénomène, comme la présence de végétation ou le mauvais captage des eaux (pluviales ou d'assainissement). Ces mouvements de terrain successifs peuvent perturber l'équilibre des ouvrages, **affecter les fondations**, et créer des **désordres** de plus ou moins grande ampleur sur les fondations et en surface (fissures, tassements, etc.), pouvant dans les cas les plus graves rendre la maison inhabitable.

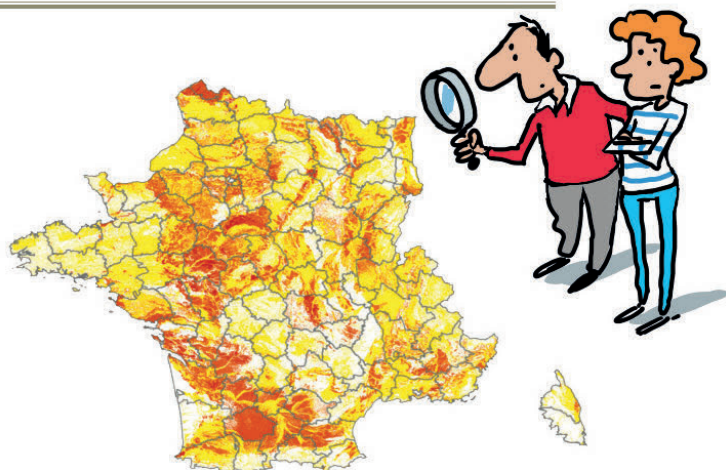
C'est pour cela que les constructions en terrain argileux doivent être adaptées à ce phénomène.

- ✓ Pour en savoir plus sur le phénomène de retrait-gonflement des argiles, un dossier thématique est disponible via :

<https://www.georisques.gouv.fr>

GÉORISQUES

VOTRE TERRAIN EST-IL CONCERNÉ ?



Exposition: Cette **cartographie** définit différentes zones en fonction de leur degré d'exposition au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux.

- faible
- moyenne
- forte

Le nouveau dispositif réglementaire s'applique uniquement dans les zones d'exposition moyenne et forte qui couvrent: **48 %** du territoire **93 %** de la sinistralité

Comment savoir si mon terrain est concerné ?

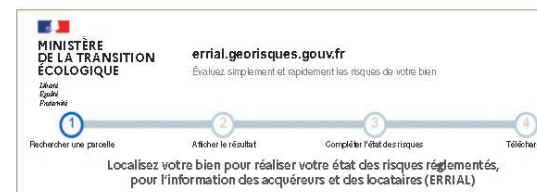
✓ Depuis mon navigateur : **ERRIAL**

<https://erial.georisques.gouv.fr/#/>

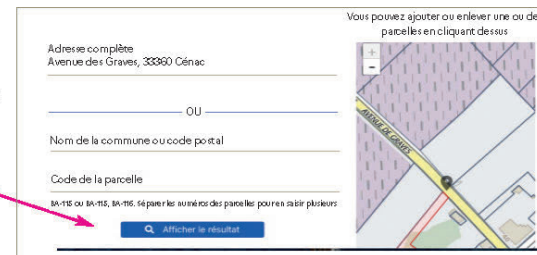
ERRIAL (État des Risques Réglementés pour l'Information des Acquéreurs et des Locataires) est un site web gouvernemental dédié à l'état des risques. Il permet aux propriétaires d'un bien bâti ou non bâti ou aux locataires d'établir l'état de l'ensemble des risques qui le concerne. Ainsi, le site ERRIAL me permet de savoir si mon bien est concerné ou non par le risque de retrait gonflement des sols argileux.

Pour obtenir les informations souhaitées, vous devez suivre les étapes suivantes :

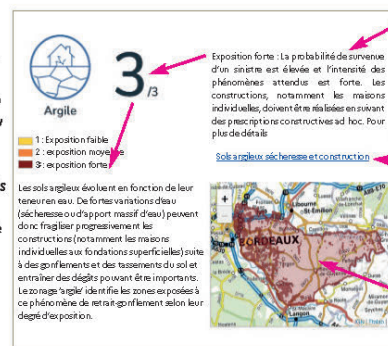
1) Renseigner son adresse ou le n° de la parcelle.



2) Pour obtenir l'état des risques, je clique sur afficher le résultat.



3) L'ensemble des risques qui concerne ma parcelle apparaît.



4) Pour savoir si mon bien est exposé au risque de retrait gonflement des sols argileux, je fais dérouler la page jusqu'à la rubrique « Risques ne faisant pas l'objet d'une obligation d'information au titre de l'IAL ».

La rubrique donne une définition détaillée de l'exposition au risque de retrait gonflement des sols argileux sur la zone concernée. Pour plus d'information, rendez-vous sur les pages web du Ministère de la Transition Écologique. Dans cet exemple, le bien se situe dans une zone d'exposition forte.

✓ La carte de France (cf p. 6) est disponible sur le site **GEORISQUES** <https://www.georisques.gouv.fr/cartes-interactives#/> Cliquer sur l'icone « couches » en haut à gauche de la carte, puis, sélectionner la couche d'information « argiles ».



✓ Il est également possible de télécharger la base de données cartographique à l'adresse suivante : <https://www.georisques.gouv.fr/dossiers/argiles/donnees#/dpt>



LES DIFFÉRENTES ÉTUDES GÉOTECHNIQUES



L'étude géotechnique préalable : une obligation

Validité

30 ans

Article R132-4 du code de la construction et de l'habitation et article 1^{er} de l'arrêté du 22 juillet 2020

Cette étude est obligatoire pour tous vendeurs de terrain non bâti constructible situé en zone argileuse d'aléa moyen ou fort.

À quoi sert l'étude géotechnique préalable ?

Elle permet aux acheteurs ayant pour projet la réalisation d'une maison individuelle de bénéficier d'une première analyse des risques géotechniques liés au terrain, en particulier le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Que contient cette étude géotechnique préalable ?

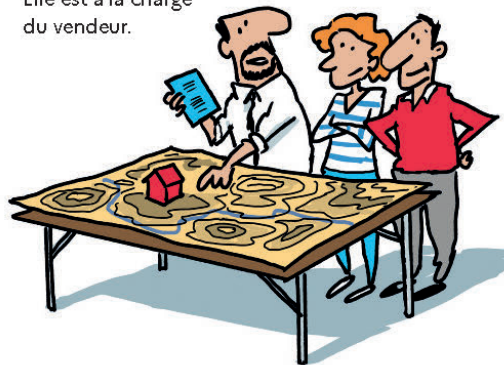
Elle comporte une enquête documentaire du site et de ses environnants (visite du site et des alentours) et donne les premiers principes généraux de construction. Elle est complétée, en cas d'incertitude, par des sondages géotechniques.

Quelle est sa durée de validité ?

Elle est de 30 ans.

Qui paie cette étude géotechnique ?

Elle est à la charge du vendeur.



Attention

Une étude géotechnique unique, établie dans le cadre de la vente d'un terrain divisé en lots, peut être jointe au titre de propriété de chacun des lots dans la mesure où ces lots sont clairement identifiés dans cette étude.

8



L'étude géotechnique de conception

Le constructeur a le choix entre :

- ✓ les recommandations de l'étude géotechnique de conception fournie par le maître d'ouvrage ou celle que le constructeur fait réaliser en accord avec le maître d'ouvrage ;
- ✓ ou le respect des techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.

À quoi sert l'étude géotechnique de conception ?

Elle est liée au projet. Elle prend en compte l'implantation et les caractéristiques du futur bâtiment et fixe les prescriptions constructives adaptées à la nature du sol et au projet de construction.

Sur quoi est basée cette étude ?

Elle tient compte des recommandations de l'étude géotechnique préalable pour réduire au mieux les risques géotechniques, en particulier le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Elle s'appuie sur des données issues de sondages géotechniques.

Elle fournit un dossier de synthèse qui définit les dispositions constructives à mettre en œuvre.

Quelle est sa durée de validité ?

Elle est valable pour toute la durée du projet en vue duquel elle a été réalisée.

Qui paie l'étude géotechnique de conception ?

Elle est à la charge du maître d'ouvrage.

Valable pour toute la durée du projet

Article R132-5 du code de la construction et de l'habitation et article 2 de l'arrêté du 22 juillet 2020

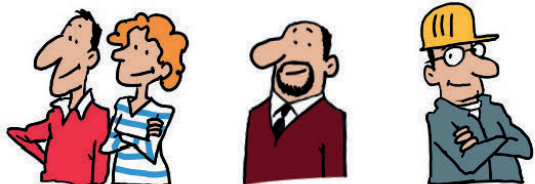
Lorsque, le maître d'ouvrage a choisi de faire réaliser une étude de conception liée au projet de construction du CCMI, elle peut être jointe au contrat à la place de l'étude préalable.



9

CONSTRUIRE EN RESPECTANT LES DISPOSITIONS CONSTRUCTIVES...

Le **maître d'ouvrage** est la personne ou l'entreprise qui commande le projet.



Maître d'ouvrage

Maître d'œuvre

Constructeur

Le **maître d'œuvre**, est la personne ou l'entreprise (architecte, bureau d'études...) chargée de la conception et du dimensionnement de l'ouvrage. Il peut assurer le suivi des travaux et la coordination des différents corps de métiers.



Le **constructeur**, est la personne ou l'entreprise qui construit.

Si vous êtes **maître d'ouvrage** vous pouvez faire appel :

- ✓ soit à un **maître d'œuvre** qui vous proposera un contrat de maîtrise d'œuvre. Le maître d'œuvre (dont l'architecte) ne pourra pas participer, directement ou indirectement, à la réalisation des travaux, il vous aidera simplement à choisir des entreprises avec lesquelles vous signerez des marchés de travaux, et pourra vous assister pendant le chantier ;
- ✓ soit à un **constructeur** qui vous proposera un Contrat de Construction de Maison Individuelle (CCMI). Dans ce cas le constructeur assume l'intégralité des missions suivantes, à savoir celui de la maîtrise d'œuvre et de la construction. Le contrat apporte une protection particulière car le constructeur a l'obligation de vous apporter une garantie de livraison à prix et délai convenus.

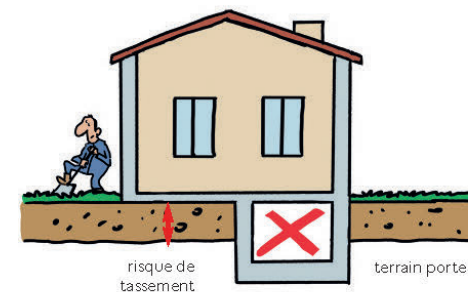
10

Pour toutes les constructions : renforcer les fondations

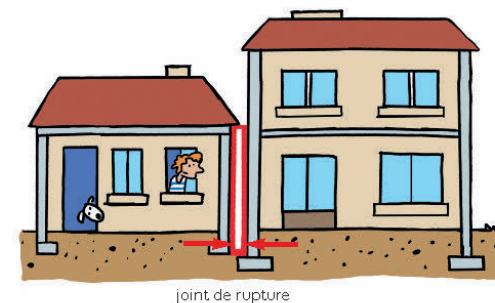
Adapter les fondations

- ✓ Les fondations doivent être adaptées et suffisamment profondes (à minima 1,20 mètre en zone d'exposition forte et 0,80 mètre en zone d'exposition moyenne):
 - béton armé coulé en continu,
 - micro-pieux,
 - pieux vissés,
 - semelles filantes ou ponctuelles.

- ✓ Les sous-sols partiels sont interdits.



- ✓ Les fondations d'une construction mitoyenne doivent être désolidarisées.

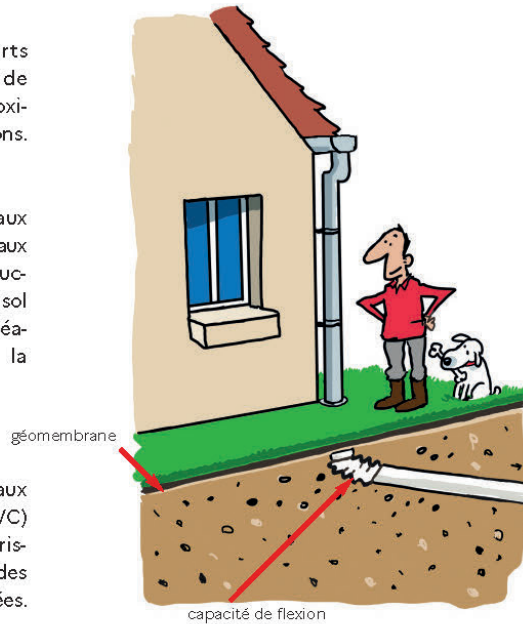


11



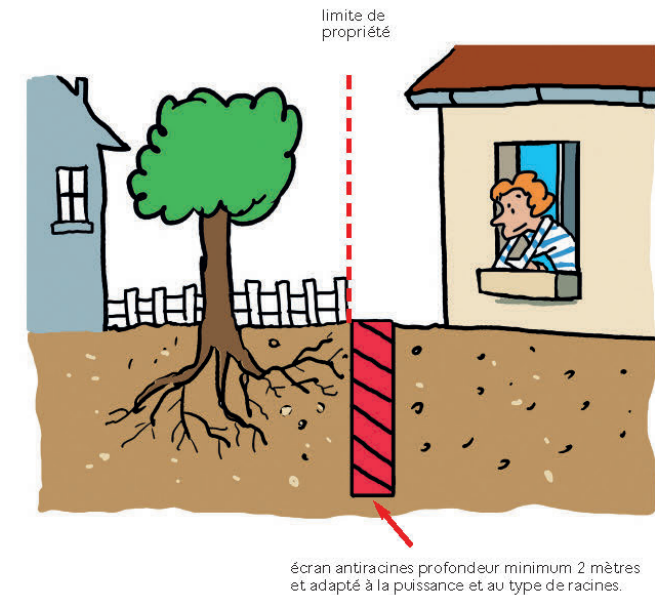
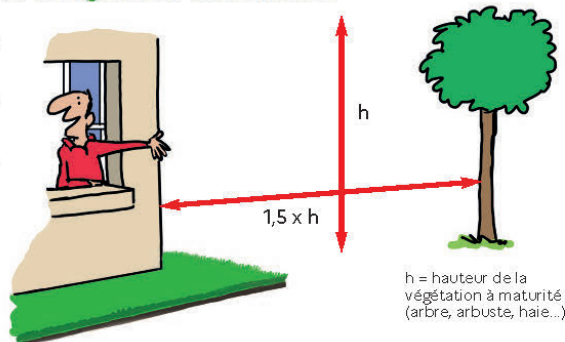
Minimiser les variations de la teneur en eau du terrain avoisinant la construction

- ✓ Limiter les apports d'eaux pluviales et de ruissellement à proximité des constructions.
- ✓ Afin de garder un taux constant d'humidité aux abords de la construction, la surface du sol doit être imperméabilisée autour de la construction.
- ✓ Utiliser des matériaux souples (exemple PVC) pour minimiser les risques de rupture des canalisations enterrées.



Limitier l'action de la végétation environnante

- ✓ Éloigner autant que possible la construction du champ d'action de la végétation.



- ✓ Si la construction ne peut être située à une distance suffisante des arbres, mettre en place un écran anti-racines, une solution permettant d'éviter la propagation des racines sous la construction, qui accentue la rétraction du sol.

Quand ils existent, réduire les échanges thermiques entre le sous-sol de la construction et le terrain autour

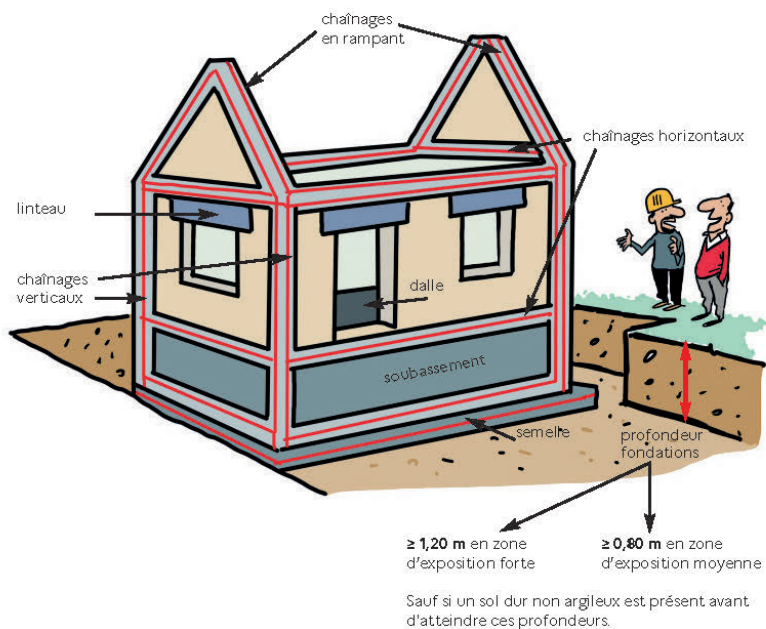
- ✓ En cas de source de chaleur importante dans un sous-sol, il sera nécessaire de limiter les échanges thermiques entre le sous-sol de la construction et le terrain situé en périphérie. Ceci évite des variations de teneur en eau du terrain. L'isolation du sous-sol peut-être l'une des solutions pour remédier à ce problème.

Pour les constructions en maçonnerie et en béton

✓ Il sera également nécessaire de rigidifier la structure du bâtiment.

Un grand nombre de sinistres concernent les constructions dont la rigidité ne leur permet pas de résister aux distorsions provoquées par les mouvements de terrain.

La mise en œuvre de chaînages horizontaux et verticaux, ainsi que la pose de linteaux au-dessus des ouvertures permettent de minimiser les désordres sur la structure du bâtiment en le rigidifiant.



14

POUR EN SAVOIR PLUS...

Rendez-vous sur :

✓ le site du Ministère de la Transition Écologique :

<https://www.ecologie.gouv.fr/sols-argileux-secheresse-et-construction>

✓ et sur le site Géorisques :

<https://www.georisques.gouv.fr/risques/retrait-gonflement-des-argiles>

15