Zone UD

La zone UD correspond aux grands ensembles de logements collectifs, avec des gabarits et un rapport à la rue particulier. Les principes du règlement visent à permettre l'entretien du parc de logements collectifs.

1. Sous-Section UD1 : Affectation des sols et destination des constructions

1.1. Chapitre UD1 : Affectation des sols

1.1.1. Usages principaux et activités autorisées

1 – L'ensemble des destinations et sous-destinations du sol définies par le Code de l'urbanisme est autorisé, à l'exception de celles spécifiquement interdites au paragraphe « *Interdiction de construire* ».

2 – Par ailleurs, les destinations autorisées des constructions devront respecter les règles particulières suivantes :

- L'implantation de nouvelles installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration préfectorale ne devront pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, et ne pas engendrer une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage ;
- Les éoliennes domestiques sont autorisées, à condition qu'elles respectent les dispositions du paragraphe *« Performances énergétiques »* ;

1.1.2. Interdiction de construire

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et établissements de toutes natures qui ne respectent pas le caractère de la zone ou qui sont incompatibles avec le paysage urbain environnant et en particulier les activités industrielles et artisanales qui risqueraient de nuire à l'environnement ;
- Les dépôts de véhicules hors d'usage, ainsi que les dépôts de matériel et matériaux, organisés ou non, de ferraille, de combustibles solides ou liquide, ou de déchets ;
- Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane dans des bâtiments ou remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction.

1.2. Chapitre UD2 : Mixite sociale et fonctionnelle

1 – Au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme, une servitude est instituée sur l'ensemble des zones U délimitées sur le plan de zonage. Cette servitude impose aux programmes de logements collectifs ou individuels qu'un pourcentage des logements soit affecté à des catégories de logements locatifs sociaux éligibles au titre de la loi SRU. Les opérations d'un total de 5 logements et plus, qu'ils soient collectifs ou individuels, sont autorisées sous réserve qu'au moins 30 % des logements réalisés soient affectés au logement locatif social. Le nombre de logements sera arrondi à l'unité supérieure.

2 – La servitude s'applique aux constructions neuves et aux divisions de constructions existantes. Dans ce dernier cas, les logements existants avant la division sont à prendre en compte dans le calcul du nombre de logements devant être affectés au logement locatif social au même titre que les nouveaux logements créés à l'issue de la division. Ainsi, les travaux d'adaptation, de réfection, de réhabilitation ou d'extension limitée des constructions existantes et ne créant pas de nouveaux logements ne sont pas concernés par ce dispositif.

3 – La mise en œuvre de la servitude peut se traduire soit par la réalisation d'un programme mixte de logements, soit par la cession de la partie du terrain sur laquelle sera réalisé le programme de logements locatifs conventionnés au profit d'un des organismes mentionnés à l'article L411-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

2. Sous-Section UD2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. CHAPITRE UD1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. Emprise au sol

I - Champ d'application

1 – L'emprise au sol des constructions est la projection verticale du volume de la construction au sol, 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.

2 – Tout changement de destination d'une construction est soumis au respect du coefficient d'emprise au sol maximal de la zone.

II – Evolution des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

1 – Le changement de destination des constructions ne respectant pas l'emprise au sol maximale fixée par le règlement de chaque zone pourra être accepté, à condition de ne pas entraîner une augmentation de l'emprise au sol existante.

2 – Les travaux de surélévations des constructions existantes non conformes aux règles d'emprise au sol maximales fixées par le présent paragraphe sont autorisés, à la condition de ne pas augmenter l'emprise au sol de ces constructions existantes, sauf en cas de travaux d'isolation thermique tels que définis dans le paragraphe « *Majoration de volume constructible* ».

III – Définition de la règle

1 – En zone UD, le coefficient d'emprise au sol maximal est fixé à 50%.

2 – Pour bénéficier des dérogations relatives aux implantations, l'emprise au sol de l'ensemble des annexes ne peut excéder 15m².

3 – Les règles du présent article ne sont pas applicables aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, ni aux piscines non couvertes.

4 – Dans le cadre des opérations de lotissement, les dispositions du présent article sont applicables aux terrains faisant l'objet de la division, qu'ils soient bâtis ou non bâtis.

5 – Les surfaces occupées par des voies permettant l'accès à la construction ne rentrent pas en compte dans le calcul de l'emprise au sol maximale des constructions.

2.1.2. Majoration de volume constructible

I – Extension des constructions existantes

Le dépassement mesuré du coefficient d'emprise au sol est autorisé dans le cas où les travaux d'extension visent à prendre en compte la mise aux normes d'une construction liée à des aspects règlementaires, sécuritaires, sanitaires ou à la réduction de nuisances de toute nature.

II – Travaux d'isolation thermique des constructions existantes

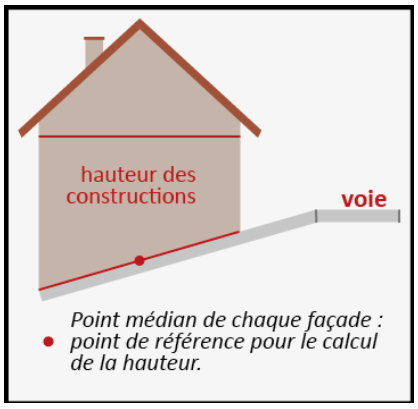
1 – Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés, sauf contre-indication pour toute construction soumise aux *« Prescriptions patrimoniales »*. En ce cas, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas considérée comme constitutive d'emprise au sol dans la limite de 20 centimètres d'épaisseur supplémentaire.

2 – Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades pourront toutefois être interdits lorsqu'ils aboutissent à un débordement de la façade sur l'espace public venant contraindre la circulation sur les trottoirs pour tous les usagers.

2.1.3. Hauteur maximale des constructions

1 – La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres à l'acrotère et au faitage du toit. Si la toiture d'une construction est traitée en toiture-jardin sur 50% de sa superficie au minimum, la hauteur maximale de la construction est de 15 mètres à l'acrotère et au faitage.

Les hauteurs susvisées seront prises au point médian de chaque façade (par référence au terrain naturel).



2 – Les sommets de cheminées et les dispositifs de sécurité obligatoires peuvent seuls dépasser le plafond imposé. Les sorties d'escaliers, pylônes, supports de lignes électriques, les machineries d'ascenseur, et autres éléments techniques doivent respecter la hauteur maximale. Ces éléments peuvent être acceptés en sur-hauteur pour les constructions existantes seulement dans la mesure où les travaux sont justifiés par un impératif règlementaire.

3 – Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de travaux sur une construction existante, ou en cas de démolition / reconstruction ne respectant pas les règles de hauteur. En ce cas, le maintien de la hauteur existante est possible.

4 – Pour bénéficier des dérogations relatives aux implantations, la hauteur des constructions annexes telles que définies au glossaire ne doit pas excéder 2,5 mètres à l'acrotère ou au faîtage de la toiture.

5 – Les combles aménageables et attiques doivent être intégrés dans la hauteur maximale de la construction. Les combles et attiques doivent par ailleurs recouvrir au maximum 70% de l'étage courant. Les combles ne peuvent constituer qu'un étage.

2.1.4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement sur la voirie

I – Dispositions générales

1 – Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 6 mètres de l'alignement des voies publiques, actuelles et futures, ou de la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer.

2 – La construction d'une piscine non couverte et/ou d'un abri de moins de 4 m² de surface de planche et d'une hauteur maximale de 1,80 mètres est admise dans la marge de recul de 6 mètres.

3 – Les saillies et encorbellement sur le domaine public ou privé des voies sont interdits, sauf dans les marges de recul, dans une limite de 80 cm de profondeur au droit de la façade.

4 – Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement du service public peuvent être édifiées en retrait ou à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer.

II – Cas particuliers

1 – En application du dispositif dérogatoire prévu à l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent règlement sont appréciées au regard de chaque lot issu d'un lotissement ou de chaque terrain d'assiette issu de la division en propriété ou en jouissance. Ces règles s'appliquent également en cas de division primaire prévue par l'article R.442-1 a du code de l'Urbanisme.

De même, pour assurer l'effet utile du présent règlement, l'autorité administrative compétente pourra s'opposer aux divisions foncières qui ont pour effet ou pour objet de rendre une parcelle ou construction existante non-conforme aux règles prescrites par le PLU en vigueur au jour de la division.

2 – Par ailleurs, lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions, ou qui sont sans effet à cet égard.

3 – L'autorité compétente pourra autoriser des implantations différentes de celles indiquées dans les « *Dispositions générales* » si :

- des constructions existent sur une ou sur les deux parcelles adjacentes, et sont implantées de façon différente à celles imposées ci-dessus, l'implantation de la nouvelle construction pourra alors respecter des marges de reculement semblables à celles de l'une ou de l'autre de ces constructions pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement ;
- la construction nécessite une implantation différentes pour préserver l'ensemble paysager protégé dans lequel elle se situe tel que défini dans le paragraphe *« Détermination des caractéristiques architecturales, éléments de paysage, sites et secteurs à protéger »* ;
- le terrain est concerné par le périmètre de protection d'un arbre remarquable, tel que défini dans le paragraphe *« Détermination des caractéristiques architecturales, éléments de paysage, sites et secteurs à protéger ».*

4 – Les extensions d'une construction existante dont l'implantation ne respecte pas les « Dispositions générales » peuvent être réalisées dans le prolongement de la construction existante.

5 – Les locaux ou emplacements destinés à recevoir des déchets peuvent être édifiés en retrait ou à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer. Ils peuvent s'implanter

dans la marge de recul par rapport à l'alignement sur la voirie, à condition de respecter les règles de végétalisation définies dans le paragraphe *« Obligations minimales en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs ».*

2.1.5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

I – Dispositions générales

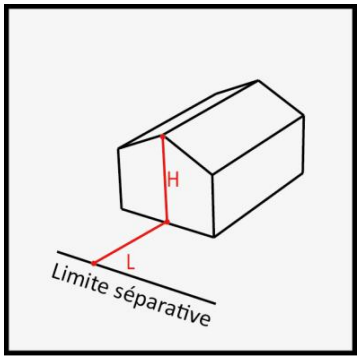
1 – Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives ou sur une des limites séparatives.

2 – Au-delà de 15 mètres à partir de l'alignement, les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives.

3 – En cas d'implantation d'une construction en retrait des limites séparatives :

- La construction doit respecter une distance minimum selon le principe L = H où :
  - L représente la distance comptée horizontalement entre tout point de la construction avec la limite séparative : la distance minimum L ne peut être inférieure à 6 mètres.
  - H représente la hauteur de la façade, sauf en cas de présence de fenêtre en toiture offrant une vue directe : dans ce cas, la hauteur H sera mesurée au point le plus haut de la fenêtre en toiture.
- En cas de mur aveugle, la construction doit respecter une distance minimum selon le principe L = H/2 où :
  - L représente la distance comptée horizontalement entre tout point de la construction avec la limite séparative : la distance minimum L ne peut être inférieure à 3 mètres.
  - H représente la hauteur de la façade, sauf en cas de présence de fenêtre en toiture offrant une vue directe : dans ce cas, la hauteur H sera mesurée au point le plus haut de la fenêtre en toiture.

  Cette règle s'applique également aux jours de souffrance et aux baies translucides à châssis fixes.



4 – La règle ne s'applique pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement du service public, piscines non couvertes, aux terrasses situées au niveau du terrain naturel et aux annexes.

II – Cas particuliers

1 – En application du dispositif dérogatoire prévu à l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent règlement sont appréciées au regard de chaque lot issu d'un lotissement ou de chaque terrain d'assiette issu de la division en propriété ou en jouissance. Ces règles s'appliquent également en cas de division primaire prévue par l'article R.442-1 a du code de l'Urbanisme.

De même, pour assurer l'effet utile du présent règlement, l'autorité administrative compétente pourra s'opposer aux divisions foncières qui ont pour effet ou pour objet de rendre une parcelle ou construction existante non-conforme aux règles prescrites par le PLU en vigueur au jour de la division.

2 – Par ailleurs, lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions, ou qui sont sans effet à cet égard.

3 – Les extensions d'une construction existante dont l'implantation ne respecte pas les dispositions générales peuvent être réalisées dans le prolongement de la construction existante sous réserve de conserver le recul existant.

4 – Les constructions peuvent également s'accoler aux murs aveugles ou pignons existants, situés en limite séparatives, dans la limite des dimensions de ceux-ci.

5 – Les terrasses de moins de 60 centimètres ne sont pas soumises aux règles de retrait. Les terrasses de plus de 60 centimètres implantées en limite séparative doivent être équipées de murs pare-vue.

6 – Les constructions peuvent respecter des implantations différentes de celles indiquées dans les *« Dispositions générales »* sous réserve de conserver le recul existant et d'appliquer aux vues directes créées les dispositions de l'article 3 des dispositions générales si :

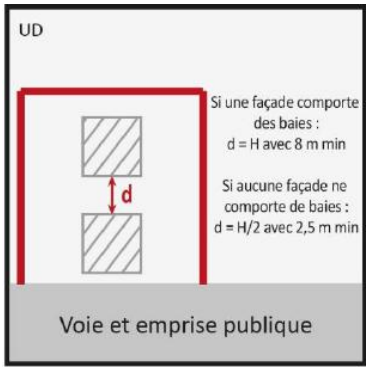
- des constructions existent sur une ou plusieurs parcelles adjacentes, et sont implantées de façon différente à celles imposées ci-dessus, l'implantation de la nouvelle construction pourra alors respecter des marges de reculement semblables à celles de l'une ou de l'autre de ces constructions pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement. Toutefois, la distance minimum ne peut être inférieure à 3 mètres ;
- la construction nécessite une implantation différentes pour préserver l'ensemble paysager protégé dans lequel elle se situe tel que défini dans le paragraphe *« Détermination des caractéristiques architecturales, éléments de paysage, sites et secteurs à protéger »* ;
- le terrain est concerné par le périmètre de protection d'un arbre remarquable, tel que défini dans le paragraphe *« Détermination des caractéristiques architecturales, éléments de paysage, sites et secteurs à protéger ».*

2.1.6. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1 – La construction sur une même propriété de plusieurs bâtiments est autorisée sous réserve que tout point de la construction soit :

- à une distance minimum selon le principe L = H où :
    - L représente la distance comptée horizontalement entre tout point de chaque construction : la distance minimum L ne peut être inférieure à 8 mètres.
    - H représente la hauteur de la façade sauf en cas de présence de fenêtre en toiture avec une vue directe : dans ce cas, la hauteur H sera mesurée au point le plus haut de la fenêtre en toiture.
- En cas de murs aveugles, à une distance minimum selon le principe L = H/2 aveugle où :
    - L représente la distance comptée horizontalement entre tout point de chaque construction : la distance minimum L ne peut être inférieure à 2,5 mètres ;
    - H représente la hauteur de la façade sauf en cas de présence de fenêtre en toiture avec une vue directe : dans ce cas, la hauteur H sera mesurée au point le plus haut de la fenêtre en toiture.

Cette règle s'applique également aux jours de souffrance et aux baies translucides à châssis fixes.



2 – La règle ne s'applique pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement du service public, piscines couvertes ou non couvertes, et aux annexes.

2.2. CHAPITRE UD2 : PROTECTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

2.2.1. Règles alternatives en vue d'une meilleure insertion environnementale et paysagère

Non règlementé.

2.2.2. Aspect extérieur des constructions

I – Aspect général

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Lors de l'extension ou du réaménagement de bâtiments existants, les modifications de l'aspect extérieur doivent être réalisées en accord avec l'existant.

II – Parements extérieurs

1 – Pour les matériaux de la façade, la pierre, la brique et les maçonneries enduites sont recommandées. La brique doit être employée en complément de la pierre ou de maçonneries enduites.

2 – L'utilisation de bois, de matériaux innovants ou de dispositifs particuliers liés à la mise en œuvre d'une démarche environnementale est autorisée sous réserve d'une bonne composition de façade et d'une bonne insertion dans le paysage.

3 – Est notamment interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.).

4 – Les maçonneries traditionnelles enduites doivent recevoir des enduits à la chaux ou au plâtre. Pour les maçonneries non traditionnelles, les enduits monocouches sont acceptés sous réserve d'être appliqués avec un aspect gratté fin.

5 – Les couleurs de ces matériaux doivent se rapprocher des couleurs environnantes (sable, beige, gris, pierre calcaire ou teintes similaires, …).

III – Percements

1 – Dans le cas d'intervention sur des bâtis existants ou d'architecture d'accompagnement, l'ensemble des ouvertures devra respecter les proportions de la construction d'origine.

2 – Les menuiseries pourront être en bois ou en métal.

3 – Les volets roulants sont autorisés sous réserve que le coffre du volet ne soit pas visible depuis l'extérieur.

IV – Toitures

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

2 – Dans le cas de toitures en tuiles, en zinc ou en ardoise, à un ou plusieurs versants, les pentes de couverture des bâtiments principaux seront au minimum de 25°.

3 – En cas de toiture mansart, l'angle entre la façade et le brisis devra être au maximum de 85°.

4 – Les modes de couvertures des constructions recommandés sont :

- Les petites tuiles plates en terre cuite de pays (44 à 85 au m²) ;
- L'ardoise naturelle ;
- Le zinc, le cuivre et le plomb ;
- Les tuiles mécaniques de Beauvais.

Le traitement de la couverture de la toiture doit respecter le style architectural de la construction.

5 – Les toitures terrasses, toitures végétalisées et toitures jardins, telles que définies au glossaire, sont autorisées sur les constructions principales.

6 – Les lucarnes à deux ou trois pentes, telles que définies en annexes sont autorisées. La couverture de ces lucarnes doit être réalisée avec les mêmes matériaux que le reste de la toiture. Les lucarnes traditionnelles et les ouvrages de charpenterie doivent être restaurés.

7 – Les châssis de toit doivent être encastrés, sans débord sur le plan de la toiture et présenter de préférence un rapport vertical (plus haut que large). Ils doivent avoir un rapport proportionné aux baies de la construction et s'inscrire dans une composition d'ensemble, en respectant notamment l'ordonnancement de la façade.

8 – Les verrières et les ciels de toit sont autorisés.

9 – Les gouttières et les descentes d'eaux pluviales sont réalisées de préférence en zinc ou en cuivre.

V – Clôtures

- *Dispositions générales*

1 – La hauteur est mesurée à partir du niveau du terrain le plus haut, pris de part et d'autre de la clôture concernée.

2 – Lorsque des clôtures existantes sur le terrain ou de part et d'autre du terrain ont une hauteur supérieure à la hauteur autorisée, la clôture pourra être alignée.

3 – Les haies vives doivent être constituées exclusivement d'essences qui respectent les prescriptions de la palette végétales figurant en annexe.

4 – Sur les terrains en pente, des murs de soutènement peuvent exister ou être nécessaires. Ils participent alors visuellement à la clôture :

- Lorsque les murs de soutènement sont d'une hauteur inférieure à 1,80 mètres, ils peuvent être complétés d'une partie pleine ne pouvant excéder au total 0,80 mètre maximum et d'un grillage dans la limite d'une hauteur totale de 1,80 mètres pour l'ensemble à partir du terrain naturel côté amont. La partie surélevée doit avoir le même aspect que la partie existante ;

- Lorsque les murs de soutènement sont d'une hauteur supérieure à 1,80 mètres, une clôture aérée est autorisée dans la limite de 1,80 mètres à partir naturel du côté amont ;
- Lorsque le mur de soutènement concerne une limite séparative, la hauteur peut être calculée à partir du terrain naturel le plus haut.

o *Sur rue ou en limite de voies privées*

1 – Les clôtures peuvent se présenter sous forme :

- de dispositifs à claire-voie ou de châtaigniers joints ;
- de murets bas surmontés d'une partie à claire-voie doublée d'une haie. En ce cas :
  - o la hauteur du muret ne peut pas dépasser 0,80 mètre de hauteur ;
  - o 30% au maximum du linéaire de clôture peuvent être traités de façon opaque en cas de plaques festonnées ou de maçonnerie de pierre et 100% au maximum du linéaire de clôture peuvent être traités de façon opaque en cas de châtaigniers joints.

2 – Les piliers sont autorisés pour encadrer les portails et les portillons, ainsi qu'aux angles du terrain.

3 – Pour les murets bas : sont autorisés uniquement les maçonneries de pierres, les parements en matériaux naturels et les murs enduits.

Pour la partie à claire-voie de la clôture : sont autorisés uniquement les grillages tressés, les barreaudages, les barrières de bois ou d'aluminium.

Pour la partie opaque de la clôture : sont autorisés uniquement les plaques festonnées et le châtaignier joint. Le même type de maçonnerie que celle utilisée pour le muret bas peut également être employé.

Les portails et les portillons PVC sont interdits.

4 – En cas de réfection des murs pleins de qualité (maçonnerie de pierre, mur-bahut surmonté d'un barreaudage à claire-voie doublé d'une haie, murs enduits), la réfection pourra être faite à l'identique du mur d'origine, quelles qu'en soient les dimensions.

5 – La hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser 2 mètres en partie courante à partir du niveau de la voie. En cas de terrain en pente, la hauteur du point le plus haut de la clôture ne doit pas dépasser 2,5 mètres, avec un muret bas d'une hauteur limitée à 1,3 mètres au point le plus haut.

6 – La largeur et la hauteur du portail et du portillon doivent maintenir des proportions harmonieuses avec l'ensemble de la clôture et être liées à l'usage.

7 – Les clôtures doivent être implantées à l'alignement. Les portails peuvent être situés éventuellement en retrait de l'alignement afin de faciliter l'accès aux terrains dans les voies à forte circulation telles que listées dans les annexes du présent règlement.

o *Le long des sentes*

1 – Les clôtures se présentent sous forme de dispositifs à claire voie ou de châtaigniers joints, doublés d'une haie. Les piliers sont autorisés pour encadrer les portails et les portillons, ainsi qu'aux angles du terrain.

2 – Pour les dispositifs à claire-voie, sont autorisés uniquement le grillage tressé, le barreaudage, les barrières de bois et d'aluminium

En cas de réfection des murs pleins de qualité (maçonnerie de pierre et murs enduits), la réfection pourra être faite à l'identique du mur d'origine, quelles que soient les dimensions.

Les portails et les portillons PVC sont interdits.

3 – La hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser 2,2 mètres en partie courante à partir du niveau de la voie. En cas de terrain en pente, la hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2,5 mètres, en tout point du terrain.

- *En limites séparatives*

1 – Les clôtures peuvent être de même nature que les clôtures sur rue, ou en mur plein, ou simplement constituées d'un grillage. Les piliers sont autorisés pour encadrer les portails et les portillons, ainsi que les angles du terrain.

2 – Elles ne peuvent excéder une hauteur totale de 2,20 mètres en partie courante à partir du terrain naturel le plus haut. En cas de terrain en pente, la hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2,5 mètres, en tout point du terrain.

3 – En cas de réfection des murs pleins de qualité (maçonnerie de pierre, mur-bahut surmonté d'un barreaudage à claire-voie doublé d'une haie, murs enduits), la réfection pourra être faite à l'identique du mur d'origine, quelles que soient les dimensions.

- *Dans les zones contigües aux zones N, aux espaces boisés classés et aux espaces verts protégés*

1 – Les clôtures peuvent se présenter sous forme :

- de dispositifs à claire-voie, de châtaigniers joints
- de murets bas d'une hauteur de 0,80 mètre de hauteur maximum, surmontés d'un grillage tressé doublé d'une haie

2 – Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune. Le muret bas comportera des ouvertures au ras du sol de 20 centimètres de haut et 25 centimètre de large, réparties tous les 10 mètres pour permettre le passage de la petite faune.

VI – Bâtiments annexes et garages

1 – Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, etc.) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal. Pour les abris de jardin, l'emploi du bois et des teintes sombres est recommandé. Les toits en bardeaux bitumineux verts et noirs sont autorisés, à condition de ne pas être visibles de l'espace public. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdit en façade et en toiture.

2 – Les vérandas sont autorisées si elles s'intègrent par leurs matériaux et formes avec la construction principale. Le volume de cette extension doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe, soit en s'intégrant dans le volume principal de l'habitation ou des annexes, soit en s'y accotant à la manière d'une dépendance.

VII – Dispositifs techniques

1 – Les matériels et équipements, notamment ceux liés à l'économie et la production d'énergie, ne devront pas être visibles, si possible, du domaine public (chaudière, bloc de climatisation, panneaux solaires, …)

2 – Les citernes de gaz liquéfiés ou de mazout, ainsi que les installations similaires doivent être, si possible, enterrées ou placées dans des lieux non visibles de la voie publique.

3 – La conception bioclimatique des constructions (nouvelle et existantes) devra prévenir l'utilisation de climatiseurs. A défaut, les éléments extérieurs des climatiseurs ne devront pas être visibles depuis l'espace public et être habillés d'un coffret technique en harmonie avec la façade.

4 – Les antennes, y compris les paraboles, doivent être regroupées en un seul point de toiture. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

5 – Les antennes relais de radiotéléphonie ne sont autorisées que si elles ne nuisent pas au paysage et à l'environnement du secteur.

VIII – Façades commerciales

1 – Pour les commerces situés le long des voies ou emprises publiques ou privés sont interdits :

- Les aménagements de façade qui ne respectent pas l'identité architecturale de l'immeuble ;
- Les aménagements de façade qui empiètent sur le premier étage et qui ne permettent pas de préserver l'unité de chaque étage dont le rez-de-chaussée ;
- Les rideaux métalliques si le coffre présente une saillie en façade supérieure à 25 cm ;
- Les dispositifs lumineux non intégrés aux devantures du commerce ;
- Les éléments en saillie (auvents, bannes, enseignes, …) s'ils ne sont pas traités en harmonie avec la façade de l'immeuble et la devanture du commerce ;
- Les enseignes lumineuses drapeau si elles sont implantées au-dessus du bandeau séparant le rez-de-chaussée du premier étage ;
- Les pré-enseignes, projections au sol ainsi que les enseignes mobiles.

2 – Le percement des vitrines ne doit pas dépasser les limites séparatives des immeubles même s'il s'agit d'une même activité et doit respecter le rythme du parcellaire.

3 – Les teintes des façades et enseignes commerciales doivent s'harmoniser avec les coloris de la séquence urbaine à laquelle appartient l'immeuble. Les coloris trop vifs ou trop voyants peuvent être refusés.

4 – Tout commerce doit porter une enseigne.

IX – Clauses particulières

Les dispositions édictées par le présent article relatives aux toitures, aux parements extérieurs, percements et dispositifs techniques pourront n'être pas imposées pour tout projet utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique…). Dans ce cas toutefois, l'intégration de la construction dans l'environnement naturel ou le paysage urbain devra être particulièrement étudiée. Elle ne devra pas porter atteinte au caractère architectural et urbain, et devra respecter la règlementation en vigueur au sein des périmètres de protection de 500 mètres des Monuments historiques.

2.2.3. Détermination des caractéristiques architecturales, éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

I – Dispositions générales

Tout aménagement, et en particulier la création de clôture, doit se faire dans le respect de l'environnement paysager et du caractère végétal du secteur.

II – Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan réglementaire, sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et suivants du Code de l'urbanisme qui disposent notamment que :

- tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit ;
- toute coupe ou abattage d'arbres est soumise à autorisation (Articles L113-2 et suivants du code de l'Urbanisme) ;
- toute demande d'autorisation de défrichement est irrecevable.

III – Espaces boisés classés : Arbres remarquables

1 – Les arbres remarquables, repérés au plan des protections patrimoniales, présentent des intérêts divers et souvent multiples : culturels, historiques, urbains, paysagers, écologiques. Ils sont à ce titre soumis aux mêmes dispositions que les espaces boisés classés, soit les articles L113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Leur liste figure en annexe.

2 – Le périmètre de protection des arbres remarquables correspond à la surface de projection au sol de la couronne de l'arbre, avec au minimum un cercle de 9 mètres de rayon mesuré depuis l'extérieur du tronc. Les constructions au sein de ce périmètre de protection sont interdites.

IV – Espaces verts protégés

1 – Tout abattage, taille et élagage d'arbre situé dans un périmètre d'espace vert protégé figurant au plan règlementaire, doit être soumis à déclaration préalable de la commune. La taille doit être raisonnée : elle doit prendre en compte la forme naturelle de l'arbre et sa dynamique, son mode de croissance ainsi que son état sanitaire ; elle doit permettre de préserver l'esthétique et la santé de l'arbre et d'augmenter à terme sa longévité.

2 – Dans les zones contigües aux zones N ou aux espaces boisés classés, les clôtures doivent être sous la forme de muret bas d'une hauteur de 0,80 mètre de hauteur maximum, surmontés d'un grillage tressé doublé d'une haie qui permet le passage de la petite faune. Le muret bas comportera des ouvertures au ras du sol de 20 centimètres de haut et 25 centimètre de large, réparties tous les 10 mètres pour permettre le passage de la petite faune.

3 – Sont autorisées uniquement et sous réserve de s'insérer dans le caractère végétal de la zone :

- les constructions annexes telles que définies au glossaire et répondant aux dispositions du règlement (emprise au sol et hauteur) ;
- la reconstruction de bâtiments à emprise égale ou avec une augmentation de 10% en cas de démolition dans la limite de l'emprise autorisée dans la zone ;
- les extensions de bâtiments régulièrement édifiés avant la date d'approbation du présent règlement dans la limite de 10% de l'emprise au sol existante et de l'emprise autorisée dans la zone ;
- l'aménagement d'accès et de desserte en cas d'impossibilité de les aménager en dehors des espaces verts protégés.

V – Vues protégées au document graphique réglementaire

Les prescriptions patrimoniales concernant les vues sont inscrites au titre *3 « Dispositions patrimoniales »* du présent règlement.

VI – Sentes protégées au document graphique réglementaire

1 – Les dispositions suivantes s'appliquent aux sentes repérées au document graphique du présent règlement.

2 – La nature des sols devra se rapprocher au plus près de celle du sol d'origine tout en procurant un bon confort de marche et une gestion optimale des eaux de pluie (sols sablés perméables ou semi-perméables par exemple).

3 – Toutes les sentes repérées au plan des protections patrimoniales seront conservées ou remises en libre-accès et leur élargissement est interdit.

4 – Seule la circulation des piétons et des vélos est autorisée. Cette disposition ne s'applique pas aux sentes accessibles en automobile aux riverains avant l'approbation du présent règlement telles que listées dans les annexes du présent règlement.

5 – La création de nouveaux accès automobile est interdite.

VII – Éléments architecturaux protégés au document graphique réglementaire

Les prescriptions patrimoniales concernant les éléments architecturaux protégés (architecture de bourg et immeuble, grande propriété et architecture résidentielle, éléments singuliers) sont inscrites au titre *3 « Dispositions patrimoniales »* du présent règlement.

VIII – Ensembles urbains protégés au document graphique réglementaire

Les prescriptions patrimoniales concernant les éléments urbains protégés (ensemble urbain remarquable, séquence, carrefour et angle) sont inscrites au titre *3 « Dispositions patrimoniales »* du présent règlement.

2.2.4. Performances énergétiques

1 – Les projets participeront 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, etc. Ils ne devront pas porter atteinte au caractère architectural et urbain des éléments architecturaux protégés (architecture de bourg et immeuble, grande propriété et architecture résidentielle, éléments singuliers) et respecter les prescriptions patrimoniales inscrites au titre 3 *« Dispositions patrimoniales »* du présent règlement.

2 – Les prescriptions concernant les travaux d'isolation thermique extérieure sont inscrites au paragraphe « Majoration de volume constructible ».

3 – Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques ou similaires pourront être disposés au droit des murs ou en toiture de bâtiments selon les dispositions suivantes :

- Les capteurs solaires seront disposés prioritairement sur des bâtiments annexes existants ou à créer, isolés ou accolés à la construction principale ;
- La pose de panneaux solaires sur le versant de toiture de la construction principale sera possible sous réserve de s'insérer dans la composition architecturale de la façade et de leur encastrement dans la toiture (exemple : création d'un bandeau horizontal, le long et sur tout le linéaire de l'égout de toit, de panneaux disposés verticalement ou bien installés comme mode de couverture sur la totalité de la surface de la toiture) ;
- En cas de toitures terrasses, les panneaux solaires sont autorisés à condition de ne pas être visible depuis l'espace publics. L'acrotère pourra contribuer à leur intégration architecturale.

4 – Les éoliennes domestiques sont autorisées, à condition qu'elles s'inscrivent en adéquation avec les proportions et volumes des bâtiments et veillent à s'intégrer au contexte paysager du site et des vues. Les dispositifs de production d'énergie éolienne individuels ne doivent pas dépasser la hauteur maximale au faîtage de la construction de plus d'un mètre.

2.3. CHAPITRE UD3 : TRAITEMENT DES ESPACES NON-BATIS

2.3.1. Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

1 – En application du dispositif dérogatoire prévu à l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent règlement sont appréciées au regard de chaque lot issu d'un lotissement ou de chaque terrain d'assiette issu de la division en propriété ou en jouissance. Ces règles s'appliquent également en cas de division primaire prévue par l'article R.442-1 a du code de l'Urbanisme.

De même, pour assurer l'effet utile du présent règlement, l'autorité administrative compétente pourra s'opposer aux divisions foncières qui ont pour effet ou pour objet de rendre une parcelle ou construction existante non-conforme aux règles prescrites par le PLU en vigueur au jour de la division.

2 – Par ailleurs, lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions, ou qui sont sans effet à cet égard.

3 – Les espaces libres végétalisés doivent représenter au moins 25% de la superficie du terrain. Ces espaces libres végétalisés doivent être constitués à 80% minimum d'espaces végétalisés de pleine terre.

4 – Les espaces végétalisés de pleine terre doivent être disposés afin de constituer un volume de terre prospectable suffisant pour permettre l'implantation et la bonne croissance d'arbres dans les conditions indiquées dans les dispositions générales de l'article 2.3.2.

5 – Les aires de stationnement, les voies de circulation et les terrasses ne peuvent être prises en compte dans les 25% d'espaces libres végétalisés.

2.3.2. Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

1 – En application du dispositif dérogatoire prévu à l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent règlement sont appréciées au regard de chaque lot issu d'un lotissement ou de chaque terrain d'assiette issu de la division en propriété ou en jouissance. Ces règles s'appliquent également en cas de division primaire prévue par l'article R.442-1 a du code de l'Urbanisme.

De même, pour assurer l'effet utile du présent règlement, l'autorité administrative compétente pourra s'opposer aux divisions foncières qui ont pour effet ou pour objet de rendre une parcelle ou construction existante non-conforme aux règles prescrites par le PLU en vigueur au jour de la division.

2 – Par ailleurs, lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions, ou qui sont sans effet à cet égard.

3 – Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère réfléchie et soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Ils doivent être traités majoritairement en pleine terre et participer à l'accroissement de la biodiversité : le choix des essences, l'agencement des végétaux et leur densité de plantation doivent être en proportion harmonieuse avec la dimension de l'espace aménagé et la dimension de la construction, en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité. Les points d'attention seront :

- la relation au bâti sur le terrain dont les plantations doivent constituer un accompagnement ;
- la relation aux espaces voisins afin de participer à une mise en valeur globale du paysage communal ;
- la topographie du terrain, particulièrement pour les terrains situés sur les coteaux donc très visibles depuis différents points du territoire.

4 – Les parties du terrain non construites et non occupées par des parcs de stationnement et accès doivent être plantées en fonction de leur superficie. Ainsi, pour la partie d'un terrain non construite et non occupée par des parcs de stationnement et accès :

- d'une superficie entre 50 et 100m² : 1 arbre de petit développement doit être planté
- d'une superficie comprise entre 100m² et 400m² : 2 arbres de petit développement ou 1 arbre de moyen développement doivent être plantés ;
- d'une superficie comprise entre 400m² et 700m² : 1 arbre de petit développement et 1 arbre de moyen développement ou 1 arbre de petit développement et 1 arbre de grand développement doivent être plantés ;
- d'une superficie comprise entre 700m² et 1 000m² : 2 arbres de petit développement, 1 arbre de moyen développement et 1 arbre de grand développement ou 2 arbres de moyen développement et 1 arbre de grand développement doivent être plantés ;
- d'une superficie supérieure à 1 000m² : 2 arbres de moyen développement et 2 arbres de grand développement ou 3 arbres de grand développement doivent être plantés.

5 – Pour toute nouvelle plantation d'un arbre, les règles suivantes doivent être respectées :

Type d'arbre	Force minimale de l'arbre à la plantation	Distance minimum de plantation par rapport aux limites séparatives et aux constructions déjà existantes ou projetées sur l'unité foncière
Arbre de petit développement (taille adulte de 6 à 10 mètres)	Cépées : hauteur 150/200 (hauteur en cm depuis le sol) Tiges : 14/16 (circonférence du tronc en cm mesurée à 1m du sol)	4 mètres
Arbre de moyen développement (taille adulte de 10 à 25 mètres)		6 mètres
Arbre de grand développement (taille adulte supérieure à 25 mètres)		8 mètres

6 – Les espaces libres végétalisés de pleine terre doivent avoir une dimension minimale pour permettre le développement dans le temps de la végétation et répondre aux obligations de planter. Les règles suivantes doivent être respectées :

- Dans le cas d'une haie, l'espace libre végétalisé devra justifier d'une largeur minimum de 0,60 mètres ;
- Dans le cas d'un massif arbustif, l'espace libre végétalisé devra justifier d'une largeur minimum de 1,20 mètres ;
- Dans le cas d'un arbre de petit développement, l'espace libre végétalisé devra justifier d'un rayon de 2 mètres minimum mesuré à partir de l'extérieur du tronc.
- Dans le cas d'un arbre de moyen développement, l'espace libre végétalisé devra justifier d'un rayon de 3 mètres minimum mesuré à partir de l'extérieur du tronc.
- Dans le cas d'un arbre de grand développement, l'espace libre végétalisé devra justifier d'un rayon de 4 mètres minimum mesuré à partir de l'extérieur du tronc.

7 – Les espaces libres situés à l'intérieur des marges de recul des constructions par rapport à l'alignement doivent être végétalisés à hauteur de 50% minimum de leur surface afin de contribuer à l'ambiance paysagère de la voie. En cas d'obligation fixée par le présent règlement de création de bornes de collecte des déchets enterrées dans la marge de recul, la superficie occupée par lesdites bornes n'est pas comptée comme espace libre situé à l'intérieur des marges de recul.

8 – Les éléments végétaux existants significatifs d'une unité foncière faisant l'objet d'un projet de construction ou d'aménagement doivent être maintenus et intégrés dans la composition paysagère. Les éléments végétaux existants significatifs :

- participent à l'ambiance végétale de la rue ;
- sont constitutifs d'un ensemble plus vaste que la parcelle (continuité de haie, élément de masse arborée) ;
- sont étroitement associés au bâti de la parcelle en termes d'échelle et d'ambiance.

9 – Le choix des végétaux (arbres, arbustes, herbacées) doit être adapté aux données physiques (sol, climat, ressource en eau…) et à l'ambiance du site (proximité de la forêt, secteur de parcs, cœur de ville…). Une palette végétale est proposée en annexe.

10 – Dans les espaces identifiés comme lisière de la forêt au document graphique du présent règlement, les règles en matière d'espaces libres et de plantation suivantes doivent s'appliquer :

- le choix des végétaux (arbres et arbuste) sera réalisé obligatoirement parmi les essences locales identifiées comme telles dans la palette végétale
- la disposition des sujets sera la plus naturelle possible (pas d'alignements, pas d'espacements réguliers)
- une composition multi strates (arbustes, arbrisseaux, arbres) est fortement recommandée

2.3.3. Continuités écologiques

Toute construction est interdite dans une bande de 5 mètres de largeur prise de part et d'autre de l'axe du ru des Haras et du ru du Fond des Aulnes. Ces derniers sont matérialisés sur le plan de zonage.

2.4. CHAPITRE UD4 : STATIONNEMENT

2.4.1. Obligations minimales pour les véhicules motorisés

I – Dispositions générales

1 – Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.

2 – Pour les aires de stationnement de plus de 10 emplacements, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour l'évacuation des eaux pluviales avant rejet au réseau est exigée.

3 – Les normes de stationnement s'appliquent aux constructions neuves, à la création de logements, au changement de destination et à l'extension de locaux commerciaux ou d'activités.

4 – La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

5 – Le nombre de place de stationnement sera arrondi à l'unité supérieure.

6 – Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata.

7 – En cas de division de terrains bâtis, les dispositions du présent article sont applicables au terrain faisant l'objet de la division comme à celui ou ceux issus de la division.

8 – Pour les aires de stationnement de plus de 6 places, au moins 75% des places de stationnement doivent être intégrées à la construction. Cette règle ne s'applique pas en cas de changement de destination de la construction.

9 – Les places commandées et les places accessibles par le biais d'un système mécanisé ne sont pas comptabilisées dans le calcul des normes applicables au logement indiquées ci-dessus.

II – Caractéristiques techniques des places de stationnement

1 – Les places de stationnement doivent être réalisées dans le respect des règlements et normes en vigueur.

2 – Les places de stationnement pour véhicules légers doivent être facilement accessibles et respecter les caractéristiques suivantes :

- Longueur : 5 mètres minimum ;
- Largeur : 2,5 mètres minimum ;

Cette surface correspond à une place effective, et n'intègre pas tous les espaces nécessaires aux manœuvres et à la circulation des véhicules. Au droit des places de stationnement extérieures comme souterraines, ces espaces de circulation doivent être d'une largeur supérieure ou égale à 5 mètres.

3 – Les emplacements pour les deux-roues non motorisés, doivent être compatibles avec la législation en vigueur. Ce point est développé dans le 2.4.2.

III – Normes de stationnement pour les constructions et installations nouvelles

- *Pour les constructions destinées à l'Habitation*

1 – Dans un périmètre de 500 mètres autour d'un point de desserte d'un transport en commun structurant, le stationnement des véhicules devra correspondre aux besoins des constructions et installations, et être assuré en-dehors des voies et emprises publiques. Ainsi, il est exigé au minimum :

- Pour le logement en accession : 1 place de stationnement par logement.
- Pour le logement locatif social : 0,5 place de stationnement par logement.

2 – Au-delà d'un périmètre de 500 mètres autour d'un point de desserte d'un transport en commun structurant, le stationnement des véhicules devra correspondre aux besoins des constructions et installations, et être assuré en-dehors des voies et emprises publiques. Ainsi, il est exigé au minimum :

- Pour le logement en accession : 2 places de stationnement par logement.
- Pour le logement locatif social : 1 place de stationnement par logement.

- *Pour les constructions à usage de Bureaux*

1 – Dans un périmètre de 500 mètres autour d'un point de desserte d'un transport en commun structurant, il ne doit être réalisé plus de 1 place par 60 m² de surface de plancher. Cette norme s'entend pour l'ensemble des véhicules motorisés individuels : elle inclut notamment le stationnement des deux-roues motorisés.

2 – Au-delà d'un périmètre de 500 mètres autour d'un point de desserte d'un transport en commun structurant, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher. Cette norme s'entend pour l'ensemble des véhicules motorisés individuels : elle inclut notamment le stationnement des deux-roues motorisés.

3 – Pour l'ensemble des constructions à usage de bureaux : lorsque la surface totale affectée au stationnement excède 1500 m², une aire de livraison de 50 m² minimum doit être réalisée.

- *Pour les constructions destinées au Commerce et activités de services et artisanat*

1 – Jusqu'à 150 m² de surface de vente, aucune préconisation n'est imposée. Au-delà de 150 m² de surface de vente, il sera aménagé 1 place par tranche de 20m² de surface de vente.

2 – Pour la sous-destination « Restauration », jusqu'à 150 m² de surface de salle, aucune préconisation n'est imposée. Au-delà de 150 m² de surface de salle, il sera aménagé 1 place par tranche de 20m² de surface de vente.

3 – Pour la sous-destination « Hébergement hôtelier et touristique », il sera aménagé une place de stationnement pour 3 chambres ou 5 lits dans le cas d'hébergements collectifs.

- *Constructions destinées aux Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire hors sous-destination Bureaux*

Il sera aménagé 1 place par tranche de 50m² de surface de plancher.

- *Constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics*

1 – En cas de constructions neuves, le nombre de places de stationnement sera calculé en fonction de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation. Le minimum est de 1 place par 100m² de surface de plancher ou une place pour deux personnes équivalents temps plein.

2 – Ce minimum ne s'applique pas aux installations nécessaires au fonctionnement du service public ayant une vocation purement technique et aux établissements scolaires.

IV – Cas particuliers

En cas d'impossibilité objective, résultant de raisons techniques ou de motifs d'ordre urbanistique ou architectural d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations aux conditions suivantes :

- soit en aménageant sur un autre terrain situé à moins de 300m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places ;
- soit en acquérant les places de stationnement qui lui font défaut dans un parc privé voisin, situé à moins de 300m du terrain objet de l'opération et en fournissant la preuve de cette acquisition ;
- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à moins de 300m de son terrain.

2.4.2. Obligations minimales pour les vélos

1 – Les dispositifs pour les places de stationnement pour les vélos est déterminé par les articles R.111-14-4 et R.111-14-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

2 – Les normes de stationnement pour les vélos sont les suivantes :

- *Pour les constructions destinées à l'Habitation collective*

- pour les logements jusqu'à 2 pièces principales, 0,75m² par logement, avec une superficie minimale de 3m² ;
- pour les autres logements, 1,5 m² par logements, avec une superficie minimale de 3m².

- *Pour les constructions destinées aux Bureaux*

- 1,5m² pour 100m² de surface de plancher

- *Pour les constructions destinées aux activités, commerces de plus de 500m² de surface de plancher, industries et équipements publics*

- 1 place pour 10 employés
- 1,5m² pour 100m² de surface de plancher

- *Pour les établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités)*

- 1 place pour 12 élèves en école primaire et collège
- 1 place pour 8 élèves en lycée et université

3 – Quoiqu'il en soit, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés, compte tenu notamment de la destination de la construction et de sa situation géographique. Cet examen peut aboutir à n'exiger aucun emplacement de stationnement. Pour les équipements collectifs d'intérêt général, cet examen doit également prendre en compte la possibilité de réaliser le stationnement des deux roues sur l'espace public.

3. Sous-section UD3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés

3.1. Chapitre UD1 : Trace et caracteristiques des voies de circulation a conserver, a modifier ou a creer

Non règlementé.

3.2. CHAPITRE UD2 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES ET RESEAUX

3.2.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I – Accès

Pour être constructible, tout terrain doit comporter un accès automobile, direct (porche, portail) ou indirect (voie d'accès) à une voie de desserte, c'est-à-dire à une voie carrossable publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeuble dont l'édification est demandée. Les dimensions, formes et caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte de sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et enlèvement des ordures ménagères.

II – Voirie

1 – Les dimensions, formes et caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte de sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et enlèvement des ordures ménagères. Les voies nouvelles de desserte devront notamment :

- Avoir une emprise égale ou supérieure à 4 m
- Si elles sont en impasse, être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le fonctionnement normal des services publics, notamment le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de collecte des déchets.
- Être dimensionnées pour répondre aux besoins propres de l'opération sans surdimensionnement.

2 – Les voies de desserte existantes et les voies d'accès doivent présenter une emprise égale ou supérieure à 3,50 m. En ce qui concerne les terrains existants comportant une construction de plus de 40 m² de surface de plancher avant l'approbation du présent règlement, ce minimum est ramené à 2,50 m.

3 – Pour chaque propriété, les accès doivent être aménagés pour apporter la moindre gêne à la circulation publique et limités à un accès par tranche de 20 m de façade sur rue. Toutefois, en cas de réalisation de plusieurs habitations de type individuel, il peut être crée un nombre d'accès correspondant au nombre d'entrées propres sur rue.

3.2.2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

I – Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public par des canalisations souterraines est obligatoire pour toute construction existante ou nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

II – Assainissement

1 – Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire. Le raccordement de la construction devra se faire sur un mode séparatif quelle que soit la nature du réseau (unitaire ou séparatif).

2 – Les prescriptions des règlements d'assainissement de la communauté d'agglomération Plaine Vallée et du SIARE s'imposent en ce qui concerne les réseaux communautaires et syndicaux. Ces règlements sont annexés au présent PLU.

III – Collecte des déchets

1 – Pour toute construction principale, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de tri sélectif. L'intégration au corps du bâtiment, ou tout du moins, dans les éléments de clôture, sera à privilégier.

2 – Pour les constructions de 30 logements minimum, une borne enterrée pour la collecte des déchets avec un accès par sur la voie publique ou privée, actuelle ou futur, doit être prévue.

IV – Connexions numériques

Conformément au Code de la Construction et de l'Habitation, le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs à usage professionnel, de logement collectif ou mixte est obligatoire.

3.2.3. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communication électroniques

1 – Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement connectée au réseau public d'électricité.

2 – L'enfouissement des réseaux électrique, téléphonique et de câblage est obligatoire à chaque fois que les conditions techniques le permettent, en concertation avec les organismes publics concernés.

3.3. CHAPITRE UD3 : EMPLACEMENTS RESERVES, SERVITUDES ET PERIMETRES D'ATTENTE D'UN PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL

3.3.1. Emplacements réservés et localisation

Les emplacements réservés sont figurés sur le document graphique par une trame spécifique. Les constructions sont interdites sur les emplacements réservés, à l'exception du cas prévu par l'article L423-1 du Code de l'Urbanisme, et à l'exception de la destination pour laquelle ils ont été délimités.

Dans le cas où un terrain est concerné par une localisation pour une voie à créer, ou pour la création d'un ou plusieurs équipements publics ou d'intérêt collectif, les constructions doivent être conçues en prenant en compte ces localisations.

3.3.2. Servitudes d'Utilité Publique

Dans les secteurs soumis à des servitudes et périmètres particuliers délimités en annexe du PLU (cf. annexe du dossier de PLU), les demandes d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être soumises à des prescriptions particulières, conformément aux dispositions en vigueur.

3.3.3. Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global

En application de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme, les Périmètres d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global sont définis au document graphique réglementaire. Pour une durée de cinq ans, à compter de la date d'instauration desdits périmètres, les constructions de toute nature sont interdites à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, dans la limite de 10 m² de surface de plancher par terrain, et les travaux ayant pour objet l'extension, la surélévation, le changement de destination ou la réfection des constructions existantes.