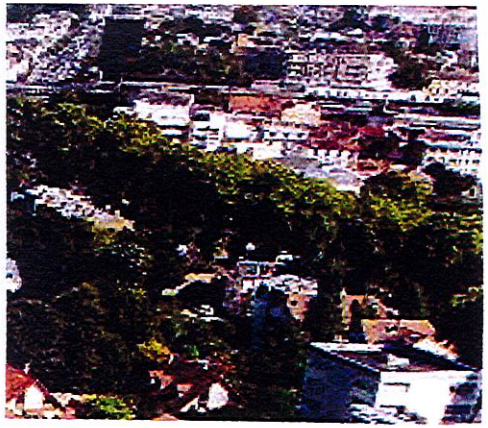


PLU

VILLE DE DAMMARIE LES LYS

PLAN LOCAL D'URBANISME

4

PIÈCE N°4
RÈGLEMENT ÉCRIT

PRÉFECTURE
DE SEINE ET MARNE
21 DEC. 2018
COURRIER - ARRIVÉE

PLU prescrit par DCM du **9 juillet 2015**

PLU arrêté par DCM du **15 février 2018**

PLU approuvé par DCM du **20 décembre 2018**

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal

Le Maire
Gilles **BATTAIL**

DAMMARIE LES LYS

A4 PLUS A

ZONE UB

ZONE URBAINE DÉDIÉE **AU TISSU RÉSIDENTIEL SOUS FORME D'HABITAT COLLECTIF**

La zone UB correspond aux secteurs majoritairement composés d'habitat individuel, réalisés sous forme d'opérations d'ensemble majoritairement. Cette zone est mixte, mais sa fonction principale demeure résidentielle.

La zone UB dispose d'un secteur spécifique, le secteur UBa, pour lequel les règles de densité et de volumétrie sont différentes du fait de la proximité du site avec des éléments patrimoniaux de premier plan.

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 et technologiques marquant le territoire de Dammarie-lès-Lys et tout particulièrement l'aléa retrait-gonflement des argiles.

En outre, la zone UB est concernée par le classement des voies au titre de l'arrêté préfectoral n°99 DAI 1 CV 070 du 19 avril 1999.

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 NATURES D'ACTIVITÉ

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

1.1.1. Dans les zones UB du Plan Local d'Urbanisme sont interdites les destinations suivantes :
- les exploitations agricoles ou forestières ;
- le commerce et activités de services à l'exception des sous-destinations autorisées à l'article UB.2.2 ;
- les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

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.

1.2. 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 ;
- les annexes de plus de 20 m² d'emprise au sol et de plus de 5,00 mètres de hauteur ;
- les annexes sur terrain nu ;
- tout apport de terre artificielle par rapport au terrain naturel avant travaux est interdit dans une bande de 2,00 mètres à compter des limites séparatives.

ARTICLE UB.2 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1. Les extensions de constructions existantes dont la destination 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 existant 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, l'hébergement hôtelier et touristique 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 à condition :
- qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec le caractère à dominante résidentielle de la zone,
- et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (livraison, bruit, incendie, explosion,...) et aggravation des conditions de circulation,
- et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient 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.

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. Non réglementé.

3.2. MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE

3.2.1. Non réglementé.

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,
- les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques.

Dans tous les cas, ces ouvrages techniques doivent être dissimulés et être localisés à plus de 2,00 mètres de la limite verticale du bâtiment.

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*.

4.2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB, À L'EXCEPTION DU SEUL SECTEUR UBa

4.2.2.1. La hauteur* maximale de toute construction, à l'exception des annexes*, ne peut excéder 18,00 mètres dans le cas de toiture à pente.

4.2.2.2. La hauteur* maximale de toute construction, à l'exception des annexes*, ne peut excéder 16,00 mètres dans le cas de toiture terrasse.

4.2.2.3. La hauteur* maximale des constructions annexes* est limitée à 3,50 mètres pour les annexes à simple pente et à 4,00 mètres pour les autres cas.

4.2.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SEUL SECTEUR UBa

4.2.3.1. La hauteur* maximale de toute construction, à l'exception des annexes*, ne peut excéder 12,00 mètres.

4.2.3.2. La hauteur* maximale de toute construction, à l'exception des annexes*, ne peut excéder 10,00 mètres dans le cas de toiture terrasse.

4.2.3.3. La hauteur* maximale des constructions annexes* est limitée à 3,50 mètres pour les annexes à simple pente et à 4,00 mètres pour les autres cas.

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 20,00 mètres maximum. La côte de hauteur* de chaque section est calculée au point médian de chacune des sections (cf. schéma n°1).

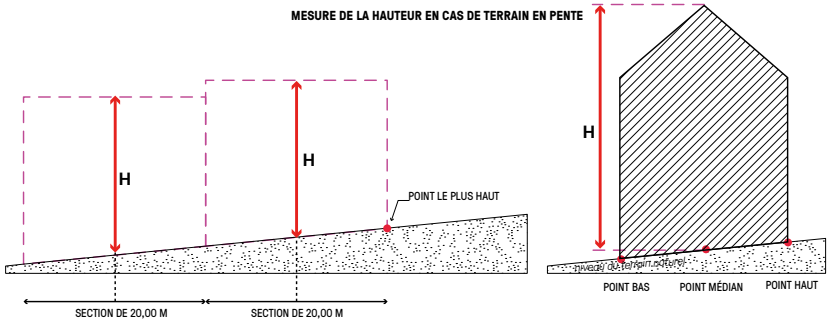


schéma n°1

4.2.4.2. 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. Dans ce cas, l'extension ne doit pas dépasser la hauteur du bâtiment existant.

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°2) ;
- ou en retrait des voies nouvelles ou existantes, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, et emprises publiques* ou de la limite qui s'y substitue avec une distance de recul* ou marge d'isolement qui ne peut être inférieure à 1,00 mètre de l'alignement* des voies et emprises publiques* ou de la limite qui s'y substitue (cf. schéma n°2).

ALIGNEMENT OU EN RETRAIT AVEC UN MINIMUM DE 1,00 MÈTRE

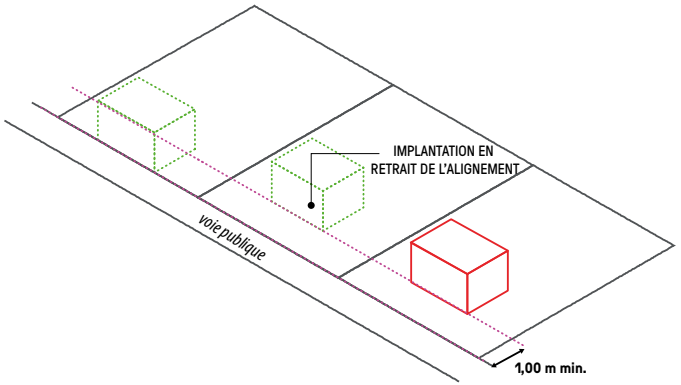


schéma n°2

4.3.1.2. Les encorbellements et saillies sont interdites à l'alignement des voies nouvelles ou existantes et emprises publiques.

4.3.1.3. Le long des axes nuisant identifiés, les constructions de toute nature doivent présenter des isolations acoustiques dont les caractéristiques doivent être explicitées lors de la demande d'autorisation d'urbanisme conformément à l'arrêté du 23 juillet 2013.

4.3.1.4. 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.

4.3.1.5. Les dispositions de l'article 4.3. 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*.

4.3.2. 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°3 et n°4) :

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

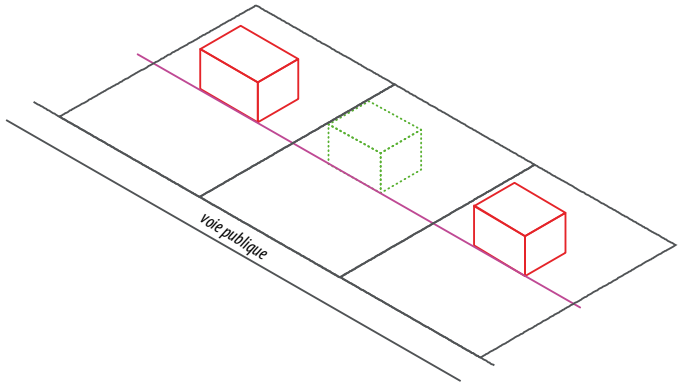


schéma n°3

4.3.2.2. Lorsque l'implantation ou l'extension* d'une construction (aménagement, surélévation ou agrandissement d'une construction existante) ou la réalisation d'une véranda ou d'un sas d'entrée se fait en continuité d'un corps de bâtiment* principal existant et implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain* ou sur un terrain* contigu*, à la condition que l'extension se fasse en harmonie et sans modification de la marge de reculement existante.

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

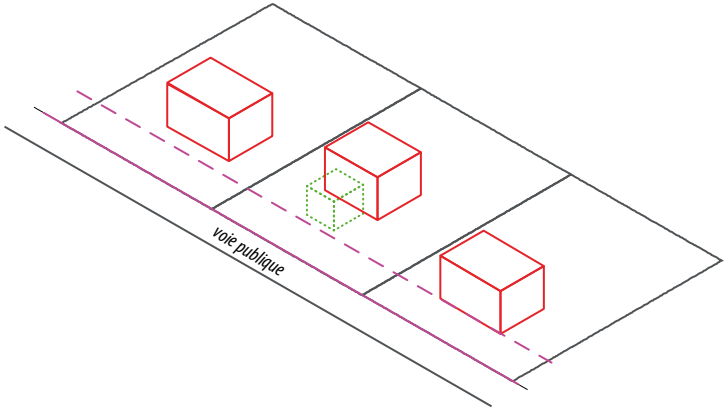


schéma n°4

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, ...).

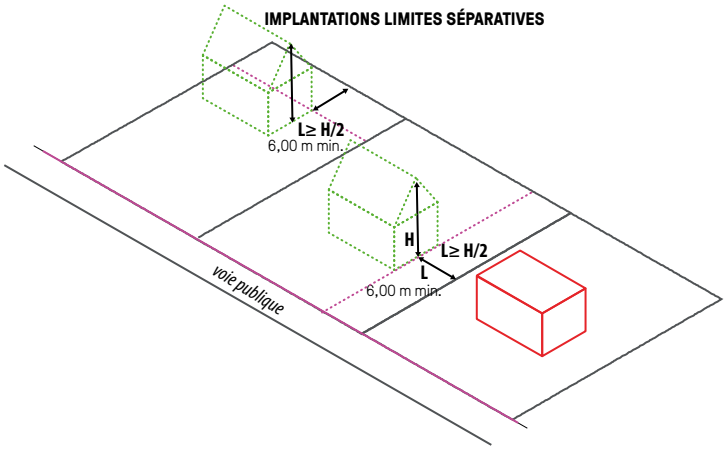
4.3.2.6. Pour assurer la continuité de la végétation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants.

4.4. 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, à l'exception des annexes et des locaux spéciaux, doivent être édifiées en retrait par rapport aux limites séparatives*.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 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≥ H/2). Dans tous les cas,

cette distance de recul* ou marge d'isolement ne peut être inférieure à 6,00 mètres (cf. schéma n°5).



DÉFINITION DU RECUL PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

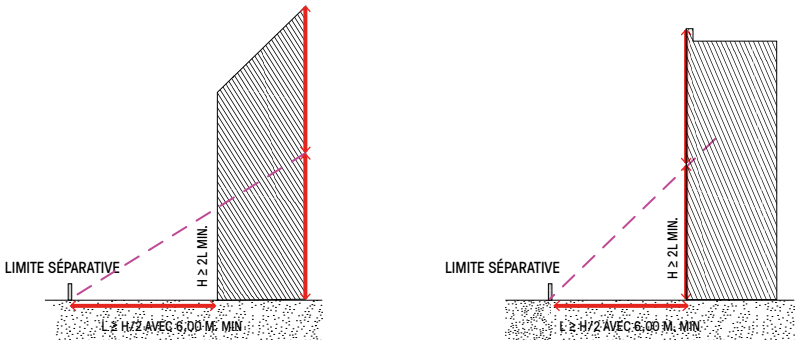


schéma n°5

4.4.1.2. 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.

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.

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 à la condition cumulative que l'extension se fasse en harmonie avec le bâtiment existant et que l'implantation de l'extension ne réduise pas la marge de reculement existante.

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 (cf. schéma n°6) à la hauteur de la façade (L≥H/2) mesurée par rapport au point le plus haut de la façade avec un minimum de 8,00 mètres. Les éléments de modénatures, les débords de toiture, les parties enterrées des constructions ne sont pas comptés dans le calcul du retrait.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

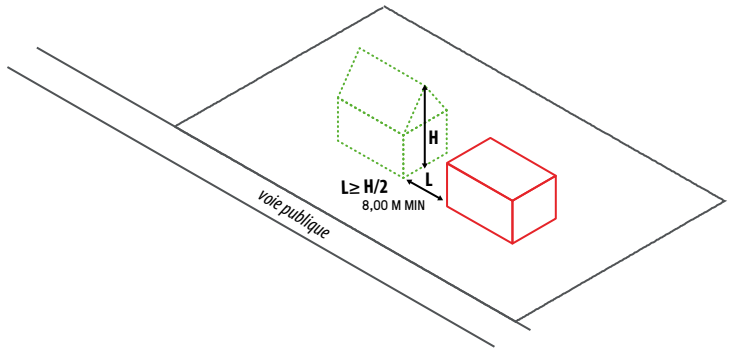


schéma n°6

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°7).

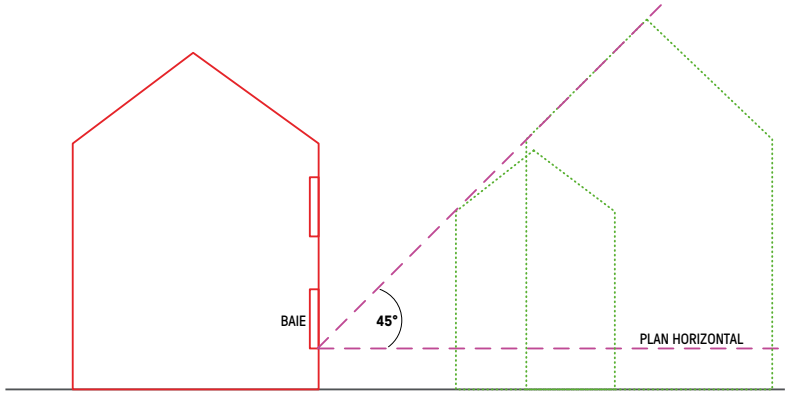


schéma n°7

4.5.3. Pour les annexes, la distance doit être de 3,00 mètres minimum de tout bâtiment existant ou à créer sur l'unité foncière.

4.5.4. Les dispositions de l'article 4.5. 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. 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.

4.5.6. 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.

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.

5.1.5. Toute nouvelle construction ou amélioration doit conserver le style et le rythme architectural des bâtiments* anciens existants sur le secteur.

5.1.6. D'une manière générale, tout pastiche régional est proscrit.

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 doivent être adaptées, par leur type ou leur conception, à la topographie du terrain naturel et non l'inverse.

5.1.9. 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.

5.1.10. Les dispositions de l'article UB.5. 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*.

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.

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 tons doivent être choisis 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, y compris sur les menuiseries extérieures, sont interdites.

5.3.4. La commune met à disposition un guide des couleurs annexé au Plan Local d'Urbanisme auquel le(s) pétitionnaire(s) doivent se référer.

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, celles-ci doivent être composées de couleurs en harmonie avec le voisinage. Les toitures à pente doivent être recouvertes de matériaux tuiles de type vieilli, d'aspect tuiles plates petit moule (minimum de 22/m^2), ardoises (uniquement lorsque le projet s'inscrit à proximité de bâtiments existants comportant des toitures en ardoise). Les toitures à la Mansart ou toiture à croupes mansardées sont également autorisées en privilégiant des matériaux de type ardoise naturelle, tuile plate ou zinc.

5.4.3. Dans le cas de toiture à pente, celles-ci doivent présenter une pente :
- entre 35°et 45° pour les toitures à double ou à quatre pentes ;
- pour les toitures à la Mansart : un brisis compris entre 60 et 85° et un terrasson compris entre 5° et 30°
- pour les toitures à faible pentes, celles-ci ne doivent pas être inférieures à 15°.

5.4.4. L'emploi de matériaux d'aspect ondulé tels que tôles plastiques, plaques en fibrociment est interdit.

5.4.5. L'éclairement 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 (autorisées uniquement pour les sanitaires et les trémies d'escalier). En ce cas, la somme de ces ouvertures ne doit pas excéder la moitié de la longueur totale de la toiture.

5.4.6. La pose de châssis de toit et de capteur 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 dans le respect du gabarit de la hauteur autorisée ;
- ou balcons accessibles.

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 matériaux d'aspect bois ou aluminium.

5.5.4. Les balcons autorisés doivent obligatoirement être opaques.

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 28 septembre 2007, les clôtures* 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, 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, haies végétales artificielles.

5.6.1.3. 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.

5.6.1.4. 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 recommandé la mise en œuvre de clôture ayant une certaine perméabilité vis-à-vis de la faune afin d'améliorer la biodiversité. Dans le cas de la préservation de la biodiversité, afin de permette 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 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 2,00 mètres maximum du terrain naturel.

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*. Dans ce cadre, le bois plein peint ou serrurerie avec grille en partie haute doivent être privilégiés.

5.6.2.3. Les clôtures grillagées sur rue sont interdites.

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

- clôtures* en mur plein en maçonnerie traditionnelle enduit des deux côtés,
- clôtures* végétales sans aucune partie maçonnée autre qu'un mur-bahut* dont la hauteur* est limitée à 0,90 mètre, et enduit des deux côtés,
- sous la forme d'un mur-bahut* d'une hauteur* maximale de 0,90 mètre, surmonté d'une grille de type barreaudage métallique ou de lisse horizontales.

5.6.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES EN LIMITES SÉPARATIVES

5.6.3.1. Les clôtures* entre voisins ne peuvent excéder 2,00 mètres en tout point mesurés à partir du terrain* naturel. Elle peuvent être réalisées en éléments pleins ou à claire-voie doublée d'une haie végétale composée d'essences locales. En cas de clôtures grillagées, celles-ci doivent peuvent être doublées d'une haie 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.

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.

5.7.5. Dans tous les cas, ces ouvrages techniques doivent être dissimulés et être localisés à plus de 2,00 mètres de la limite verticale du bâtiment.

5.8. ANNEXES

5.8.1. Il est autorisé deux annexes par unité foncière maximum.

5.8.2. Les annexes doivent présenter une toiture à simple pente ou à double pente avec un minimum de 15°.

5.8.3. 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 et couleurs doivent être de même type que l'existant.

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'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 (moulures, encorbellement, linteaux, chaînage d'angle, etc.).

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.

5.10.2. Les éléments de façade doivent privilégier les couleurs sobres et les tonalités chaudes. Les couleurs vives sont interdites. La commune met à disposition un guide des couleurs annexé au Plan Local d'Urbanisme auquel le(s) pétitionnaire(s) doivent se référer.

5.10.3. Les éléments relatifs à la publicité (affiches, enseignes, pré-enseignes, ...) doivent être conformes avec le Règlement Local de Publicité de la ville annexé au Plan Local d'Urbanisme.

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. Dans le périmètre d'action du réseau de chaleur urbain défini en annexe du PLU, tout programme comportant plus de 10 logements ou 800 m² de surface plancher doit privilégier le raccordement au-dit réseau, sauf contraintes techniques dûment justifiées.

5.11.1.4. 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.

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 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 :**

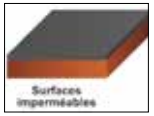
- 30% minimum de la surface minimum de l'unité foncière en pleine terre (PLT) ;
- ou 20% minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre* (PLT) plus 10% minimum de la surface de l'unité foncière en espaces verts* complémentaires. L'étendue de la surface des espaces verts* complémentaires correspond 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)



1. Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétalisation (béton, bitume, dallage avec couche de mortier).
   COEFFICIENT = 0

2. Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune
   COEFFICIENT = 1

3. Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 m
   COEFFICIENT = 0,5

4. Végétalisation des toitures extensive ou intensive
COEFFICIENT = 0,7

5. Végétalisation des dalles avec terre végétales supérieur ou égale à 0,80 m d'épaisseur
COEFFICIENT = 0,7

6.1.3. PLANTATIONS

6.1.3.1. 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 pleine terre. 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 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.

6.1.3.3. Un traitement perméable des espaces extérieurs dédiés au stationnement doit être privilégié (sablage, dallage pavage, béton balayé ou désactivé, ...) 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.

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 INVENTORIÉS AU TITRE DES ARTICLES L.151-19, L.151-23 ET L.113-1 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 au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ou des Espaces Boisés Remarquables 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 une arbre d'essence et de développement à terme équivalents. La modification mineure des Espaces Boisés Remarquables est admise à la condition expresse que la continuité de l'espace vert et sa superficie initiale dans l'unité foncière soient maintenues.

6.2.2. Les alignements d'arbres protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, doivent être préservés sauf pour motif directement et strictement lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen, à condition que le ou les arbres abattus soient remplacés par un ou des arbres d'essence et de développement à terme équivalents.

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 contraires, il entraine 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. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent sera dirigé de préférence vers le milieu naturel s'il est nécessaire de traiter les effluents, ce traitement se fera de manière privilégiée

à l'aide de techniques alternatives.

6.3.4. Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses, etc.) doivent être recueillies, stockées et infiltrées sur site sauf impossibilité technique à justifier. En l'absence d'exécutoire, 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. Les découpages parcellaires doivent être réalisés de sorte à ce que chaque lot puisse infiltrer les eaux de ruissellement de ses propres surfaces actives.

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 7.2. doivent être appliquées selon les modalités suivantes :

- lorsque le nombre de place de stationnement exigé est calculé par tranche de m^2 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,
- 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 entrainer 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. 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'emplacement minimum
HABITATION	**LOGEMENTS:** Il est exigé : ▪ 1 place minimum par logement dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 66 m² ; ▪ 2 places minimum dont 1 couverte par logement dont la surface de plancher est supérieure à 66 m². ▪ 10% minimum du nombre de places de stationnement exigibles 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.
	HÉBERGEMENT : Il est exigé 1 place de stationnement pour 3 équivalents logement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire/étudiante.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Il est exigé : ▪ POUR L'ARTISANAT ET COMMERCES DE DÉTAIL : non réglementé pour les surfaces de plancher inférieures ou égales à 40 m², et 2,5 places par tranche de 100 m² de surface plancher, calculée au-delà des 40 premiers m² de surface plancher. ▪ POUR LA RESTAURATION : 1 place par tranche de 10 m² de surface plancher dédiée à la restauration. ▪ POUR LES ACTIVITÉS DE SERVICES OÙ S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTÈLE : 1 place par tranche de 55 m² de surface plancher ▪ POUR L'HÉBERGEMENT HÔTELIER ET TOURISTIQUE : 1 place par chambre
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES	POUR LE BUREAU : il est exigé 1 place par tranche de 55 m² 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.

7.2.2. Dans le cadre d'opérations comportant plus de 300 m² de surface plancher et/ou plus de 4 logements, la moitié au moins des places de stationnement exigibles doit être enterrée ou dans l'ouvrage.

7.3. STATIONNEMENT DES CYCLES

7.3.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

7.3.1.1. Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement* des vélos et des poussettes, conformément aux normes minimales figurant dans le tableau ci-après.

Destinations	Nombre d'emplacement minimum
POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION	Il est exigé : ▪ 0,75 m² minimum par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales ; ▪ 1,50 m² minimum par logement pour les logements de plus de 2 pièces ; ▪ dans le cas d'habitat collectif, la superficie minimale exigée est de 1,5 m2 par logement.
POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES À UN AUTRE USAGE	▪ Bureaux : 1,5 m2 par tranche de 100 m² de surface de plancher` ▪ Artisanat, commerces de détail et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle de plus de 500 m² de surface plancher : 1 place pour 10 employés
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Le stationnement des cycles doit être adapté en fonction de l'importance, des usages et des besoins du projet. ▪ Ecoles élémentaires : 1 place pour 12 élèves

7.3.2. RÉALISATION DES EMPLACEMENTS POUR LES CYCLES

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

7.3.2.2. 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 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. Tout accès* doit présenter une largeur minimale de 3,50 mètres en tout point par lot.

8.2. Les accès* doivent présenter des caractéristiques adaptées à la nature et à l'importance 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.

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 doit comporter une largeur d'emprise d'au moins 5,50 mètres de chaussée et une largeur de trottoirs d'au moins 1,40 mètre sans obstacle. 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 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. Si la parcelle bénéficie de la proximité des dits réseaux, 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 doit être autorisée par la collectivité propriétaire des ouvrages d'assainissement. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau emprunté, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues et les traitements à mettre en œuvre. Elle s'appuie sur la réglementation en vigueur et sur le 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 et les prescriptions établies selon la note relative à la Défense Extérieure contre l'Incendie du 22 septembre 2017 et annexée au présent PLU.

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.

9.5. INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

9.5.1. Lors de toute opération d'ensemble, 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 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.