

COMMUNE DE DOMONT

PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce 4.1 : Règlement écrit



SOMMAIRE

Titre 1 - Dispositions générales	4
Titre 2 – Dispositions spécifiques par zone	17
Règlement de la zone UA.....	17
Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités	18
Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	21
Chapitre 3 – Équipements et réseaux	36
Règlement de la zone UB.....	40
Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités	41
Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	44
Chapitre 3 – Équipements et réseaux	60
Règlement de la zone UC	64
Chapitre 1 – Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités	65
Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	69
Chapitre 3 – Équipements et réseaux	85
Règlement de la zone UD	89
Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités	90
Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	95
Chapitre 3 – Équipements et réseaux	112
Règlement de la zone UE.....	116
Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités	117
Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	121
Chapitre 3 – Équipements et réseaux	133
Règlement de la zone 1AU.....	137
Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités	138
Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	141
Chapitre 3 – Équipements et réseaux	157
Règlement de la zone 1AUde	161
Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités	162
Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	165
Chapitre 3 – Équipements et réseaux	180
Règlement de la zone 1AUe.....	183
Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités	184
Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	187
Chapitre 3 – Équipements et réseaux	201
Règlement de la zone A	205
Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités	206

SOMMAIRE

Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	208
Chapitre 3 – Équipements et réseaux	219
Règlement de la zone N	223
Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités	224
Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	227
Chapitre 3 – Équipements et réseaux	240
Titre 3 - Annexes	244
1 – Lexique	245
2 – Définition des destinations et sous-destinations du Code de l'Urbanisme.....	256
3 – Liste des emplacements réservés	260
4 – Liste des éléments du patrimoine bâti repérés dont la démolition est interdite et soumis de plein droit au cahier des prescriptions architecturales annexé au présent PLU	261
5 – Nuanciers de couleurs prescrites	264
6 – Potentiel allergisant des espèces végétales.....	264
7 – Autres documents règlementaires s'imposant à toutes zones du PLU	267

Titre 1 - Dispositions générales

Article 1 - Champs d'application

Le présent Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire communal de Domont.

Sauf disposition expresse contraire, les annexes au présent PLU s'appliquent de plein droit à tout projet sur toutes zones.

En cas de contradiction entre plusieurs normes de même valeur normative, s'appliquera de plein droit celle qui sera la plus restrictive et contraignante pour le pétitionnaire.

Article 2 - Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

Conformément à l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles du Plan Local d'Urbanisme se substituent aux articles R.111-3, R.111-5 à R.111-19 et R.111-28 à R.111-30 du Code de l'Urbanisme.

Restent applicables les articles R.111-2, R.111-4 et R.111-20 à R.111-27 du Code de l'Urbanisme :

- Article R.111-2 relatif à la salubrité et à la sécurité publique,
- Article R.111-4 relatif à la conservation ou à la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique,
- Article R.111-20 relatif aux avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- Article R.111-21 relatif à la définition de la densité des constructions,
- Article R.111-22 relatif à la définition de la surface de plancher,
- Article R.111-23 relatif aux dispositifs, matériaux ou procédés favorables à la performance environnementale et énergétique ne pouvant être interdits,
- Article R.111-24 relatif à la restriction dans certains secteurs du territoire des dispositifs, matériaux ou procédés favorables à la performance environnementale et énergétique,
- Article R.111-25 relatif aux normes de stationnements et notamment celles applicables pour les logements financés avec un prêt de l'État,
- Article R.111-26 relatif au respect des préoccupations d'environnement,
- Article R.111-27 relatif au respect des lieux, sites et paysagers naturels ou urbains.

S'ajoutent de plus aux règles propres du PLU :

- Les servitudes d'utilité publique qui font l'objet d'un plan et d'une notice annexés au présent dossier de PLU,
- Les périmètres de droit de préemption urbain,
- La réglementation sur l'archéologie préventive : toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire.
- L'ensemble des bâtiments créés ou étendus en application du présent règlement, devra respecter les dispositions législatives et réglementaires issues de l'application du Code de la Construction et de l'Habitation et du Code Civil (notamment les articles 653 à 710 relatifs aux vues, droit de passage, servitude de cour commune, mitoyenneté, plantations...etc.).

2.1 Constructions sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance

En dérogation aux dispositions de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, il est précisé que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont appréciées à chaque construction ou lot devant faire l'objet d'une division et non

DISPOSITIONS GENERALES

au projet pris dans son ensemble. Les dispositions du présent PLU s'appliquent tant à la parcelle bâtie qu'à la parcelle à bâtir.

2.2 Aires de stationnement

Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci doivent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat aux conditions spécifiées par 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 pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il ne sera tenu quitte de ces obligations qu'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 (à moins de 500 mètres des limites de propriété), soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues par les articles L.151-30 à L.151-37 du Code de l'Urbanisme, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Au titre du présent article, le projet déposé sera analysé sans considération aucune des aires de stationnement situées sur le domaine public ou privé ouvert au public qui ne peuvent pas faire l'objet d'une quelconque attribution privative.

2.3 Bâtiments détruits ou démolis

Dans l'hypothèse de la destruction ou démolition d'un bâtiment légalement édifié, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans si ledit bâtiment présente un intérêt architectural et patrimonial (se référer aux typologies présentées dans le cahier de prescriptions architecturales et paysagères annexé au présent PLU) et sous réserve de veiller au respect des dispositions du présent PLU.

Dans tous les autres cas, la reconstruction ne pourra se faire que dans le strict respect des dispositions du présent PLU.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11 du Code de l'Urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial (se référer aux typologies présentées dans le cahier de prescriptions architecturales et paysagères annexé au présent PLU) en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment et les dispositions du présent PLU.

2.4 Permis de démolir

Les démolitions sur tout le territoire sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir en application de l'article R.421-27 du Code de l'Urbanisme. Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir.

2.5 Permis de diviser

Par délibération du conseil municipal en date d'approbation du PLU, la division d'un immeuble existant en plusieurs locaux à usage d'habitation est soumise à autorisation en application de l'article L.126-19 du Code de l'Urbanisme. Toutes divisions en zone UA, UB, UC, UD et 1AU doivent être précédées de la délivrance d'un permis de diviser.

Lors de la division d'un immeuble existant en plusieurs locaux à usage d'habitation, les nouveaux logements devront respecter les tailles minimales suivantes selon leurs typologies :

- T1 : 20m² de surface de plancher habitable minimum ;

DISPOSITIONS GENERALES

- T2 : 30m² de surface de plancher habitable minimum ;
- T3 : 40m² de surface de plancher habitable minimum ;
- T4 : 50m² de surface de plancher habitable minimum ;
- T5 et plus : 60 m² de surface de plancher habitable minimum.

Sont exclus de ce dispositif les logements locatifs sociaux.

2.6 Accessibilité aux personnes à mobilité réduite

Les nouvelles constructions devront respecter les dispositions prévues aux articles L. 111-7 et suivants et R. 111-18 et suivants du Code de la Construction en matière d'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite.

2.7 Clôtures

A l'exception des clôtures exclusivement nécessaires à l'activité agricole, toutes les clôtures sont soumises à déclaration préalable en application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

Tous travaux sur une clôture présentant un intérêt architectural, environnemental et/ou s'insérant dans l'environnement et la préservation du cadre de vie du quartier, devra conserver et valoriser l'intérêt architectural et/ou environnemental de la clôture par l'utilisation de matériaux, de teinte et d'aspect identiques. L'utilisation du blanc pur pour les clôtures est proscrit sur toutes les zones. Aucune démolition même partielle d'une telle clôture n'est autorisée sans présentation d'un projet de reconstruction à l'identique dans le respect des dispositions du présent PLU.

Aucune clôture pleine au-delà de 1 mètre (calculé à partir du niveau du terrain naturel au niveau le plus bas, jouxtant la clôture). Toutes les clôtures doivent être ajourées d'au moins 1 cm entre chaque composant de celles-ci et sur l'ensemble de leur longueur et hauteur, de nature à permettre une visibilité directe pour les services de secours au droit de la parcelle en cas d'interventions.

Les lames orientables sont strictement interdites sur toutes les zones du PLU.

2.8 Règlements des lotissements

Les règles d'urbanisme contenues dans un règlement de lotissement de moins de 10 ans à compter de l'adoption du présent PLU sont opposables au même titre que le présent règlement. En cas de contradiction, la plus stricte des deux règles sera applicable, sous réserve de l'application de l'article L.442-14 du Code de l'Urbanisme.

2.9 Protection, risques, nuisances

2.9.1 Préservation des sources

Dans un rayon de 10 mètres autour des sources :

- Tout affouillement ou exhaussement de sol est interdit.
- Les nouvelles annexes et extensions aux habitations existantes au jour du présent PLU sont limitées à 10m² cumulés sur la surface totale de la parcelle.
- Tous travaux pouvant générer un quelconque risque pour la préservation et la protection des sources et de leurs abords sont interdits.

La végétation qui est présente à proximité (dans un rayon de 20 mètres) doit également être conservée et préservée. Les axes d'écoulement naturels doivent être conservés et préservés.

Cette protection s'applique également aux sources inconnues à ce jour.

2.9.2 Préservation des rus

Dans une marge de 15 mètres de part et d'autre d'un ru (à ciel ouvert ou enterré) :

DISPOSITIONS GENERALES

- Tout affouillement ou exhaussement de sol est interdit (remblaiement ou endiguement) dès lors que ceux-ci ne sont pas exclusivement liés à l'entretien, la réhabilitation, la préservation et la restauration des cours d'eau ;
- Aucune construction, y compris provisoire, avec emprise au sol et/ou au sous-sol non réversible ne peut être implantée à l'exception des ouvrages et constructions techniques exclusivement nécessaires à la gestion des eaux. Ceux-ci devront être strictement limités aux nécessités techniques résultant de la gestion des eaux et être préalablement dûment justifiés.
- Tous travaux pouvant générer un quelconque risque pour la préservation et la protection des rus sont interdits.

La végétation qui est présente à proximité (dans un rayon de 20 mètres) doit également être conservée et préservée. Les axes d'écoulement naturels doivent être conservés, protégés et préservés.

En cas de projet de réouverture dans le talweg du cours d'eau, il convient d'inscrire la marge de retrait de part et d'autre du talweg dans lequel s'écoulera le cours d'eau et non au droit de la canalisation existante.

2.9.3 Retrait-gonflement des sols argileux

La carte « retrait-gonflement des sols argileux » annexée matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux. Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées en annexe du présent PLU.

2.9.4 Nuisances sonores et isolation acoustique

Les bâtiments concernés par une marge d'isolement acoustique contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres devront se conformer aux prescriptions de la réglementation en vigueur (arrêté préfectoral du 23/02/2022 en annexe). Ces marges concernent les infrastructures suivantes :

- La voie ferrée et la RD 301 sont des voies de type 2 : Dans une bande de 250 mètres de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.
- La RD 309 est de type 3 : Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.
- La RD 11 est de type 4 : Dans une bande de 30 mètres de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

2.9.5 Pollutions et qualité des sols

Si l'existence d'une pollution des sols était avérée, il convient de garantir la compatibilité du site avec les usages projetés par la réalisation d'études adéquates et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées.

2.9.6 Dissolution naturelle du gypse

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

- d'effectuer une reconnaissance de la présence ou de l'absence de gypse ainsi que de l'état d'altération éventuelle de celui-ci,
- de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

DISPOSITIONS GENERALES

- Les puisards (ou puits d'infiltration) et les pompages sont strictement interdits.

2.9.7 Lutte contre les eaux stagnantes

Afin de lutter contre la prolifération générale des moustiques, les nouveaux aménagements veilleront à respecter les principes suivants :

- l'aménagement d'une évacuation gravitaire sur tout toit terrasse ;
- l'interdiction d'aménagement de dallage ou plancher suspendus en extérieur ;
- veiller à la planéité des sols en évitant les petits reliefs favorables à la création de flaques, notamment dans les ornières ;
- l'interdiction d'aménagement de noue d'infiltration imperméable ;
- l'interdiction d'installation de systèmes de récupération des eaux de pluie nous couverts ;
- ne créer des bassins d'infiltration uniquement enterrés ou couverts ;
- favoriser l'emploi de regard de collecte d'eau pluviale sans décantation et couvert (limiter les regards à grille).

Article 3 - Adaptations mineures

En application de l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes et sous réserve de le justifier et de leur acceptation par l'autorité titulaire de la compétence d'urbanisme.

Aucune adaptation ne peut être motivée par la forme ou la dimension d'une parcelle créée postérieurement à la date d'approbation du présent PLU.

Pour toutes les zones, lorsque des marges de recul ou de retrait sont exigées, celles-ci devront être obligatoirement traitées en espaces verts de pleine terre.

Sauf mention contraire, toute hauteur maximale fixée par le présent PLU s'entend à partir du niveau du terrain naturel avant travaux.

3.1 Illustrations du règlement

Dès lors qu'aucune mention ne spécifie leur opposabilité, les illustrations n'ont qu'une fonction pédagogique et explicative. Lorsqu'une illustration a une valeur opposable, il en sera fait mention explicitement dans le règlement. En cas de doute sur l'interprétation d'une disposition, le texte prévaut sur l'illustration.

Par dérogation à ce qui précède, par défaut, l'ensemble des illustrations relatives aux types de toitures et de lucarnes autorisées est pleinement opposable.

3.2 Dérogations au PLU pour la mise en œuvre d'une protection contre le rayonnement solaire, isolation thermique en façade ou surélévation des toitures existantes

L'application des dérogations visées ci-après sont applicables aux constructions achevées depuis plus de deux ans à la date de dépôt de la demande de dérogation (article R.152-5 du Code de l'Urbanisme).

La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du PLU et si cette surépaisseur respecte les limites de l'unité foncière, sans empiètement ni débordement sur le domaine

DISPOSITIONS GENERALES

public ; en toutes hypothèses, aucun dépassement de l'alignement de la rue n'est autorisé. L'emprise au sol résultant d'un dépassement par rapport aux règles d'implantation des constructions effectué dans ces conditions pourra être supérieure à l'emprise au sol autorisée par le règlement du PLU (article R.152-6 du Code de l'Urbanisme) dans la limite maximale de 30 centimètres et du respect de l'unité foncière.

3.3 Les bâtiments existants à la date d'approbation du PLU dont la destination n'est plus autorisée dans la zone

Les travaux nouveaux portant sur une construction irrégulière nécessitent au préalable la régularisation de cette construction au regard des règles du présent PLU.

La réfection et la réhabilitation des bâtiments anciens irréguliers qui ne pourraient plus être régularisés au regard des règles d'urbanisme en vigueur peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Les travaux sont nécessaires à la préservation du bâtiment et au respect des normes et aucune action pénale ou civile n'est encore possible à l'égard de la construction ;
- Les travaux portent sur des constructions achevées depuis plus de 10 ans (hors construction réalisée ou modifiée de façon substantielle sans permis de construire conformément à l'article L. 421-9 du Code de l'Urbanisme).

En toutes hypothèses, les travaux de réfection et de réhabilitation devront respecter les dispositions du présent PLU.

3.4 Enseignes, pré-enseignes et affichages publicitaire

L'installation des enseignes, des pré-enseignes et des affichages publicitaires est règlementée par le Règlement Local de Publicité de la commune.

3.5 Pergolas

Dans le cadre du présent PLU, les pergolas sont soumises aux mêmes dispositions et prescriptions que les vérandas, sans qu'il ne soit nécessaire cela soit précisé.

Article 4 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles (N).

Article 5 - Dispositions réglementaires repérées au règlement graphique

5.1 Carrières abandonnées couvertes par un périmètre R.111-3

À l'intérieur des périmètres réglementaires (périmètres R.111-3) de risques liés aux carrières abandonnées, le constructeur doit prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol.

Par ailleurs, dans ces périmètres, les projets peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

5.2 Espace Boisé Classé (EBC) identifié au titre des articles L.113-1 et R.151-31-1 du Code de l'Urbanisme

Les terrains repérés aux plans de zonage par l'appellation Espaces Boisés Classés sont des espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L. 113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme, et sont soumis aux dispositions de l'article R. 151-31-1 de ce même Code.

Toute autorisation de défrichement est interdite au titre de l'article L.113-2 du code de l'urbanisme.

DISPOSITIONS GENERALES

Toute coupe ou abattage d'arbres est soumise à déclaration préalable de travaux conformément à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

Conformément à l'article R.421-23-2 du code de l'urbanisme, la déclaration préalable n'est cependant pas requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont, et en accord avec les orientations du SDRIF :

- dangeureux, chablis ou morts ;
- dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé ;
- si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes autorisées ;
- ou en forêt publique soumise au régime forestier.

5.3 Orientation d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation (cf. pièce n°3 du PLU) sont opposables au projet dans le cadre d'un rapport de compatibilité et le règlement impose un rapport de conformité de tout projet.

Les travaux, constructions et aménagements doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation afférentes.

Dans un souci de plus grande liberté dans les choix d'aménagement, le règlement détermine des règles à l'échelle de l'ensemble de la zone (implantation, hauteur, etc), mais le projet devra toujours rester également compatible avec les différentes orientations d'aménagement et de programmation, qui modulent ponctuellement ces règles avec, le cas échéant, des variations possibles au sein du secteur.

Les dossiers d'autorisations d'urbanisme devront justifier de cette compatibilité.

5.4 Bâtiment susceptible de changer de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme

Le changement de destination des bâtiments identifiés sur le règlement graphique en zones naturelles et agricoles est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'il est conforme aux dispositions du PLU applicables à la zone. Les bâtiments doivent répondre aux critères cumulatifs suivants :

- Bâtiment d'intérêt architectural (maçonné et régulièrement édifié) et s'insérant dans son environnement immédiat ;
- Respect des distances par rapport aux exploitations agricoles conformément à l'article L. 111-3 du code rural ;
- Raccordement possible à l'eau potable et l'électricité aux frais du demandeur et sur présentation de tous les justificatifs requis ;
- Desserte par un accès et une voie sécurisée, viable et adaptée ;
- Bon état structurel du bâtiment (notamment existence des murs porteurs) à justifier par le demandeur sur la base d'un rapport de l'homme de l'art datant de moins de trois mois.

Dans les zones urbaines, le changement de destination d'une construction est autorisé vers une destination autorisée dans la zone et dans le respect des dispositions règlementaires du PLU.

5.5 Linéaire commercial protégé au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme

Le long des voies repérées aux documents graphiques du PLU comme « linéaires commerciaux » à protéger, lors de constructions nouvelles, de changements de destinations ou de travaux de réhabilitation, les rez-de-chaussée, ou premiers étages en cas de stationnement couvert en premier niveau, doivent être destinés au commerce ou activités de services (tels que définis par le code de

DISPOSITIONS GENERALES

l'urbanisme : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtels, autres hébergements touristiques).

Cette disposition s'applique au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade visible à partir de la voie concernée par le linéaire.

Elle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage, etc. Le changement de destination peut être autorisé si celui-ci s'effectue exclusivement sur une surface située à l'arrière de la construction et non visible à partir du domaine public ou d'une voie privée ouverte à la circulation du public et qu'il ne compromet pas la surface de vente nécessaire au bon fonctionnement du commerce ou de l'activité de service situé(e) en façade.

5.6 Patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Pour les éléments du patrimoine présentant une qualité architecturale, urbaine et paysagère identifiés aux documents graphiques en vertu de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (cf. annexe n°4), les dispositions suivantes sont applicables :

- Leur démolition est interdite, sauf en ce qui concerne des stratifications historiques parasites (extension du bâtiment visible en raison d'une désharmonie avec le bâtiment initial) altérant l'image cohérente de l'ensemble bâti.
- La démolition des constructions n'est autorisée qu'à condition qu'il s'agisse de cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité et de salubrité dûment justifiés et attestés par un homme de l'art. Dans ce cas, ils doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir en application de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme et d'un permis de construire au titre de l'obligation de reconstruction à l'identique.
- La modification partielle est autorisée sur certains éléments secondaires et mineurs, sous réserve d'un projet d'ensemble visant la mise en valeur de l'immeuble, sous réserve qu'elle s'inscrive dans le sens d'une restauration ou d'une restitution d'éléments disparus ou sous réserve d'une restitution des gabarits et compositions d'origine.
- Les travaux concernant l'adaptation des locaux, afin d'intégrer les normes d'accessibilité, de sécurité et de confort actuels sont autorisés sans toutefois remettre en cause l'image générale ou l'aspect extérieur du bâtiment ou dénaturer les éléments de modénature ou de décor des façades, sauf à revenir à un état antérieur plus satisfaisant relativement à la qualité architecturale et apportant un réel embellissement du caractère remarquable et historique des bâtiments.
- Les travaux d'isolation par l'extérieur ne doivent pas entraîner de modification d'image et d'aspect de la construction, de sa modénature et de son décor, même mineure. Les façades décorées en aplat ou en relief ne pourront recevoir de surépaisseur masquant les décors. Seuls les panneaux plats pourront recevoir une isolation, sans engendrer de surépaisseur autre que celle d'un enduit isolant fibré, au chanvre par exemple.
- Sur les immeubles ne possédant pas de décor mais une modénature simple (entourages de baies plats et bandeaux par exemple) l'isolation par l'extérieur ne peut s'envisager qu'à la condition de reconstituer intégralement la modénature existante y compris la corniche et le débord du toit tels qu'à l'origine et avec l'emploi de matériaux identiques. La modénature sera reconstituée en relief, suivant les formes et dimensions d'origine et en respectant les règles de l'art.
- Les reconstructions ou les reconstitutions de façades et de couverture induites par les démolitions partielles d'éléments parasites doivent s'harmoniser avec le bâtiment initial.
- Les constructions nouvelles contiguës ou ajoutées au bâtiment patrimonial doivent s'harmoniser en termes d'architecture, d'implantation, de volumétrie et de hauteur à celui-ci, tout en préservant son rôle de marqueur (l'architecture existante doit rester dominante) sur la parcelle. Lesdites constructions nouvelles ne sauraient enlever, même de manière partielle, une

DISPOSITIONS GENERALES

quelconque part de visibilité au bâtiment remarquable existant sur la parcelle à partir du domaine public ou de toute voie privée ouverte à la circulation du public.

- Les travaux doivent respecter les éléments structurants de la morphologie des bâtiments : structure, implantation et volumétrie des constructions, formes de toitures, éléments spécifiques (porches, marquises, bow-windows, balcons, décor extérieur...) ; s'inscrire dans les principes de composition des façades et toitures : respect de la forme, de l'aspect, des dimensions, des matériaux d'origine des façades, et des toitures; respect de l'harmonie de la composition des façades, en particulier les positions, formes et proportions des ouvertures ; maintenir les éléments de décors, d'ornement, de ferronnerie et de modénatures.
- Les menuiseries ou ferronneries ne pouvant être restaurées seront remplacées en respectant les dimensions, profils, compositions et formes des menuiseries ou ferronneries d'origine (ou ceux existant à proximité des constructions de même type ou de même époque que le dit élément).
- Les coffres des volets roulants ne doivent pas être visibles de l'extérieur ni engendrer une modification des façades. Seront à utiliser des volets persiennes en bois ou en métal, battants ou repliables en tableau, selon la typologie des bâtiments.
- La modification ou l'extension des bâtiments ou éléments du patrimoine bâti remarquables sont autorisées dès lors qu'elles n'en altèrent pas le caractère et les qualités essentielles ou qu'elles restituent l'esprit de son architecture d'origine ou l'organisation primitive de la parcelle, ou qu'elles répondent à des impératifs d'ordre technique ;
- Les éléments décoratifs de façade, les impostes, les détails architecturaux identitaires et les éléments de mémoire notables (plaques commémoratives, plaques de rues, points altimétriques anciens en fonte, ...) existants devront être conservés et mis en valeur. En cas d'altération profonde, ces motifs et toutes modénatures seront consolidés ou remplacés à l'identique ;
- Les installations techniques seront traitées de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale du bâtiment et à ne pas être visibles à partir du domaine public et de toute voie privée ouverte à la circulation du public.
- Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt patrimonial ou architectural et de remédier aux altérations qu'ils ont subies.
- Si l'élément protégé est une clôture ou un portail, celui-ci doit être conservé. Sa démolition, même partielle, est interdite. En cas de réaffectation, prolongement ou autres travaux sur une clôture protégée, l'emploi du ou des même(s) matériaux est exigé. Il devra être installé de manière continue afin de pérenniser la qualité de la clôture. Aucuns travaux réduisant la visibilité, la continuité ou le linéaire de la clôture existante ne sont autorisés.

L'ensemble des bâtiments recensés et des bâtiments présents sur les parcelles concernées est soumis de plein droit aux dispositions du cahier des prescriptions architecturales annexé au présent PLU.

5.7 Alignement végétal protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Les haies et alignements d'arbres recensés au document graphique du PLU sont à conserver ou, le cas échéant, à reconstituer dans le cadre d'un projet d'ensemble qui tiendra compte du développement des arbres à l'âge adulte, de l'intérêt hydraulique ou historique.

En cas d'arrachage, pour des raisons phytosanitaires, dangerosité (chute d'arbre) ou de renouvellement des alignements, en tant que mesure compensatoire, un alignement d'arbres devra être planté dans un rayon de 100 m, sur la même unité foncière et dans les mêmes proportions (linéaire supérieur ou équivalent) que celui détruit. De nouvelles espèces d'arbres pourront être introduites uniquement sous trois conditions cumulatives : lutter contre la propagation de maladies contagieuses (sur présentation d'une étude phytosanitaire de moins de trois mois), de respecter et préserver le cadre de vie et

DISPOSITIONS GENERALES

l'environnement d'origine (aucune modification substantielle n'est autorisée) et après autorisation préalable de la commune.

5.8 Arbre remarquable à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Les arbres recensés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (cf. annexe n°2) ne peuvent être coupés, arrachés, dessouchés, abattus que si l'arrachage ou la destruction est la seule mesure de nature à supprimer tous risques et dans les cas suivants, irrémédiables et dûment justifiés :

- Nécessité d'arrachage pour des raisons sanitaires ou de sécurité impérieuses (en l'absence d'autres mesures envisageables et sur la base de deux rapports aux conclusions conformes de deux sociétés distinctes spécialisées et habilitées en la matière) ;
- Mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général.

L'élagage des arbres protégés par le présent article ne peut être réalisé que selon un élagage doux sur les branches inutiles ou nuisibles d'un arbre pour une raison de sécurité (élimination des branches menaçant de tomber ou gênante), sanitaire (branche malade ou fragile) ou esthétique (rendre l'arbre plus esthétique en respectant sa forme originale ou en lui en donnant une nouvelle considérée comme plus harmonieuse).

Toute coupe, arrachage ou élagage des arbres protégés par le présent article doit faire l'objet d'une autorisation par le maire sur présentation d'une étude phyto sanitaire et sous réserve d'une visite de conformité par les services municipaux sur site.

En outre, toute nouvelle construction ou extension d'une construction existante doit respecter un recul d'au moins 10 mètres entre les deux points les plus proches du tronc à la construction, y compris les balcons et terrasses.

5.9 Espace naturel protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Les boisements, ripisylve et autres espaces naturels recensés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent conserver leurs fonctionnalités écologiques et leurs aspect général justifiant de leur intérêt paysager. Il importe que la composition générale et l'ordonnancement soient préservés dans le temps sans pour autant figer strictement ces éléments dans leur état actuel. Ainsi ces ensembles paysagers peuvent être ponctuellement remaniés ou recomposés à partir du moment où la qualité du cadre initial ne soit pas altérée et les fonctionnalités écologiques et l'intérêt paysager soient préservés.

Les installations et aménagements d'accueil de la faune (nichoirs, abris, hôtels à insectes) sont autorisés à condition qu'ils ne remettent pas en cause la fonctionnalité de la continuité écologique concernée, de par leur nature, situation ou dimensions.

5.10 Parc urbain identifié au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Les espaces identifiés au règlement graphique du PLU doivent être conservés, faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration sauf nécessité de démolition pour des raisons sanitaires ou de sécurité dûment justifiées par un homme de l'art ou pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général. Dans ce cas, ils doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir en application de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme.

Au sein des parcs urbains identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ne sont autorisés que :

- Les constructions et aménagements permettant la mise en valeur du parc (table d'information, sanitaire, serres, orangerie, jeux pour enfants, installation sportives légères ou démontables et les dispositifs d'accueil de la faune, dont l'emprise au sol cumulée est limitée à 10% du périmètre du parc urbain identifié ;
- Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général sous réserve de pas remettre en cause la destination principale de la zone.

DISPOSITIONS GENERALES

L'aspect végétalisé doit être maintenu hormis pour les espaces dédiés à la circulation et au stationnement qui doivent être réalisés de façon à conserver la perméabilité du sol (exemple : sables, dalles alvéolées, galets, graves, etc.).

5.11 Cœur d'îlot protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Les cœurs d'îlots recensés sur les documents graphiques du PLU au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent conserver leurs fonctionnalités écologiques et leurs aspect végétal justifiant de leur intérêt. Au sein des cœurs d'îlot identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ne sont autorisés que :

- Les abris de jardin légers et démontables de moins de 5m² d'emprise au sol et/ou de surface de plancher (limité à un abri de jardin par unité foncière) et d'une hauteur inférieure à 3 mètres au faitage ;
- Les nouvelles constructions (annexes et extensions des habitations existantes comprises) dans la limite de 5 m² cumulés d'emprise au sol par unité foncière dans le secteur identifié et d'une hauteur maximale de 3,50 mètres au faitage ;
- Les aménagements et installations légères (réversibles) permettant la valorisation de ces espaces (dont les piscines non couvertes) dans la limite de 5% de la surface totale de la zone à protéger ;

L'aspect végétalisé doit être maintenu hormis pour les espaces dédiés à la circulation et au stationnement qui doivent être réalisés de façon à conserver la perméabilité du sol (exemple : sables, dalles alvéolées, galets, graves, etc.). A minima 80% de la surface totale de la zone protégée devra être végétalisée et/ou plantée en espaces verts d'un seul tenant.

En toutes hypothèses, les constructions, annexes, abris et autres aménagements (aires de stationnement, voies de circulation piétonnes et/ou routières...) au droit des parcelles recensées au titre du présent article ne peuvent représenter que 10% d'emprise au sol de la surface totale protégée et sous réserve des limites susvisées.

Toute coupe, arrachage ou élagage des arbres protégés par le présent article doit faire l'objet d'une autorisation par le maire sur présentation d'une étude phyto sanitaire datant de moins de trois mois au jour du dépôt du dossier au service urbanisme ; une visite dans le cadre de l'instruction du projet déposé et de conformité à l'issue des travaux par les services municipaux sur site pourra être diligentée autant que de besoin.

5.12 Zones humides recensées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Dans les zones humides, repérées dans les documents graphiques du PLU, sont interdites toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions, portant atteinte à l'intégrité de la zone humide (qui entraînent la destruction par comblement, remblaiement, assèchement et ennoisement des zones humides ou modifient leur alimentation en eau), et notamment les affouillements et exhaussements de sol. Par exception peuvent être autorisés sous conditions :

- Les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile,
- Les affouillements et exhaussements de sol dès lors que ceux-ci sont liés à :
 - o L'entretien, la réhabilitation et la restauration des zones humides ;
 - o L'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.

Les opérations ayant un impact sur les zones humides devront faire l'objet d'études préalables visant à leur protection, à leur maintien, ou à la mise en place, le cas échéant, de mesures compensatoires dans

DISPOSITIONS GENERALES

les dispositions prévues par le Code de l'Environnement ainsi que dans les documents de planification existants dans le domaine de l'eau (SDAGE Seine-Normandie, SAGE Croult-Engbien- Vieille Mer).

Si des études avec des prospections zones humides plus précises répondant aux exigences de l'arrêté du Conseil d'État du 22 février 2017 et de la note technique du 26 juin 2017 relative à la caractérisation des zones humides permettent d'identifier ou de délimiter de manière plus fine des zones humides, c'est cette nouvelle délimitation qui sera prise en compte pour l'instruction des autorisations du droit des sols.

5.13 Lisière de forêt (des massifs forestiers de plus de 100 hectares) identifiée au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Dans les secteurs de 50 mètres de large à partir de la limite de la forêt, toute nouvelle construction (annexe comprise) est interdite.

Seuls sont autorisés les aménagements et installations au caractère réversible et ne compromettant pas la protection des sols en bordure du front boisé. Ainsi, peuvent être admis :

- La réfection et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite maximale de 20m² d'emprise au sol dès lors qu'il n'y a pas d'avancée vers le massif ;
- Les installations et aménagements nécessaires à l'entretien et à la gestion forestière ;
- Les travaux nécessaires à la conservation, au développement ou à la protection de ces espaces boisés ;
- Les cheminements piétonniers balisés aménagés de façon à conserver la perméabilité du sol (exemple : sables, dalles alvéolées, galets, graves, etc.) ;
- Les aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités sylvicoles ou forestières sous réserve qu'ils n'entraînent pas de réduction de la surface boisée ni d'imperméabilisation des sols ;
- Les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général compatibles avec la destination et la marge de recul (bassins paysagers de rétention des eaux pluviales, aires de jeux, clôture pour protéger des milieux ou des espèces sensibles à une fréquentation importante des promeneurs, bancs, panneaux indicateurs...).

5.14 Axes de ruissellement identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Les présentes dispositions concernent tant les axes de ruissellement permanents que les axes de ruissellement temporaires.

Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, sont interdites sur une distance de 10 mètres de part et d'autre du bord de la voie toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Elles doivent être surélevées de 0,50 mètre au minimum par rapport au niveau de l'infrastructure.

Pour les axes de ruissellement indiqués aux documents graphiques du PLU et ne se concentrant ni dans un talweg ni sur des infrastructures, sont interdites les constructions sur une distance de 5 mètres de part et d'autre de l'axe.

Dans les secteurs urbains (zone « U ») et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, sont interdits sur une distance de 5 mètres de part et d'autre de l'axe d'écoulement toute construction ainsi que tous les remblais et clôtures susceptibles d'aggraver le risque ailleurs.

Par exception peuvent être autorisées sous conditions :

- Les extensions de moins de 30 m² si les précautions nécessaires sont prises pour ne pas exposer l'aménagement à des dommages et ne pas détourner le ruissellement vers d'autres constructions situées en aval ou latéralement. Une étude préalable sera obligatoire démontrant

DISPOSITIONS GENERALES

que sa réalisation ne fait pas obstacle à l'écoulement et n'est pas susceptible de créer ou d'aggraver les risques existants.

- Les opérations groupées ou des lotissements dont la notice ou l'étude d'impact devra comporter un volet hydraulique précisant l'axe d'écoulement et les techniques mises en œuvre pour assurer la mise hors d'eau des constructions futures, les conditions de gestion et d'évacuation des eaux de ruissellement et l'absence d'impact négatif en périphérie ou en aval de l'opération.

5.15 Emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme

Le document graphique du PLU fixe les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts (cf. annexe n°3) en précisant leur destination, ainsi que les collectivités, services ou organismes publics bénéficiaires.

Les travaux ou constructions réalisés sur les terrains concernés par un emplacement réservé ne doivent pas compromettre, ou rendre plus onéreuse ou techniquement plus difficile, la réalisation de l'équipement envisagé.

Les emplacements réservés sont explicités en annexe du présent règlement.

Titre 2 - Dispositions spécifiques par zone

Règlement de la zone UA

La zone UA comprend le centre historique de la commune. Les dispositions règlementaires ci-dessous ont pour ambition de préserver et pérenniser les caractéristiques du cœur de ville tant sur le volet architectural qu'en termes de mixité des fonctions compatibles entre-elles et dont l'exercice n'entraîne pas une gêne quotidienne pour les habitants de la zone.

Les dispositions règlementaires applicables à la zone UA comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre 1 « dispositions générales »)
- Les dispositions règlementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques et notamment (sans que cela ne constitue une liste exhaustive) :
 - o Les dispositions relatives au patrimoine bâti identifié ;
 - o Les dispositions relatives aux arbres remarquables identifiés ;
 - o Les dispositions relatives aux alignements végétaux identifiés ;
 - o Les dispositions relatives aux parcs urbains identifiés ;
 - o Les dispositions relatives aux linéaires commerciaux identifiés ;
 - o Les dispositions relatives aux axes de ruissellement.
- Les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) devant être respectées dans un lien de compatibilité.
- Les dispositions relatives au périmètre délimité des abords de Monument historiques.

Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article UA 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affections des sols et natures d'activité

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdits :

- Les constructions et extensions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions et extensions destinées au commerce de gros, cinéma et les centres des congrès et d'exposition,
- Les constructions et extensions à usage d'autres hébergement touristiques et d'entrepôt,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les garages mitoyens de véhicules légers de trois unités et plus sauf pour les opérations d'habitat collectif,
- Les décharges de tous types,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules usagers ou épaves (inertes et inaptes à la circulation) non liés à une activité existante autorisée en vertu du présent PLU.
- L'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement isolé de caravane, camping-car ou mobil-home quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur dans la limite d'un stationnement par terrain.
- Les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la destination et/ou au caractère de la zone.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à usage artisanal sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
 - o Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la commune,
 - o Qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptibles de provoquer une gêne pour les constructions à usage d'habitation,
 - o Que les nuisances et dangers sont prévenus de façon satisfaisante et permanente eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- Les salles d'art et de spectacles à condition de ne pas constituer une salle de spectacle, de festivity ou autres salles de rassemblement.
- Les autres constructions recevant du public à condition de ne pas être un équipement de type salle polyvalente ou autres salles de rassemblement et qu'ils soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation et que des dispositions permanentes soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances (sonores, visuelles, olfactives, ...) ou risques (explosion, pollution, ...) pour le voisinage.
- Les constructions destinées à l'industrie et au bureau, à condition qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation et que des dispositions permanentes soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances (sonores, visuelles, olfactives, ...) ou risques (explosion, pollution, ...) pour le voisinage.
- Les installations classées soumises à déclaration sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :
 - o Elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;

ZONE UA

- Les nuisances ou dangers sont prévenus de façon satisfaisante et permanente eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

Pour les installations classées existantes, soumises à déclaration ou à autorisation, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances sur l'environnement actuel ou prévu (sonores, visuelles, olfactives, pollution, explosion, ...) de la zone où elles sont implantées et qu'ils respectent les obligations fixées ci-dessus.

- Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

Tableau de synthèse :

Destination	Sous-destination	Autorisée	Interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X
		Condition(s) : /	
	Exploitation forestière		X
		Condition(s) : /	
Habitation	Logement	X	
		Condition(s) : /	
	Hébergement	X	
		Condition(s) : /	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X	
		Condition(s) : qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie quotidienne et à la commodité des habitants de la commune sans entrainer de gêne, d'incommodité ou nuisance.	
	Restauration	X	
		Condition(s) : /	
	Commerce de gros		X
		Condition(s) : /	
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
		Condition(s) : /	
	Hôtels	X	
		Condition(s) : /	
Autres hébergements touristiques		X	
	Condition(s) : /		
Cinéma		X	
	Condition(s) : /		
Équipement d'intérêt collectif et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	X	
		Condition(s) : /	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques		X
		Condition(s) : /	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
Condition(s) : /			
Salles d'art et de spectacle	X		
	Condition(s) : de ne pas constituer une salle de spectacle, de festivité ou autres salles de rassemblement.		
Équipements sportifs	X		
	Condition(s) : /		

ZONE UA

		Condition(s) : /	
	Autres équipements recevant du public	X	
		Condition(s) : de ne pas être un équipement de type salle polyvalente ou autres salles de rassemblement et qu'ils soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation et que des dispositions permanentes soient prises afin d'éviter une aggravation des gênes, des nuisances (sonores, visuelles, olfactives, ...) ou des risques (explosion, pollution, ...) pour le voisinage.	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	
		Condition(s) : qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation et que des dispositions permanentes soient prises afin d'éviter une aggravation des gênes, des nuisances (sonores, visuelles, olfactives, ...) ou des risques (explosion, pollution, ...) pour le voisinage.	
	Entrepôt		X
		Condition(s) : /	
	Bureau	X	
		Condition(s) : à condition qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation et que des dispositions permanentes soient prises afin d'éviter une aggravation des gênes, des nuisances (sonores, visuelles, olfactives, ...) ou des risques (explosion, pollution, ...) pour le voisinage.	
Centre des congrès et d'exposition		X	
	Condition(s) : /		

Article UA 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

2.1 Mixité sociale

Les opérations de logements groupés ou en collectif de 15 logements et plus, sont autorisées si elles comportent à minima 30% de la surface de plancher affectée pour des logements sociaux, au sens de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Cette création de logements sociaux devra respecter impérativement la répartition des différentes catégories de logements fixée par la loi « SRU » relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (PLAI, PLUS, PLS...). Ces dispositions resteront applicables jusqu'à ce que la Commune atteigne en totalité l'objectif imposé en matière de logements sociaux.

Il est précisé que le pourcentage de 30% sus-mentionné est arrêté en fonction des obligations fixées par la loi en la matière et variera en fonction des nouvelles réglementations.

Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UA 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 L'emprise au sol des constructions

3.1.1 Règle générale

- L'emprise au sol ne devra pas excéder 60% de la surface du terrain.

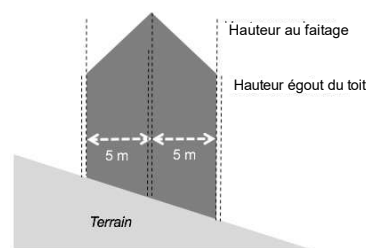
3.1.2 Règles particulières :

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.

3.2 Hauteur maximale des constructions

3.2.1 Définition

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux jusqu'au point le plus haut, ouvrages techniques et autres superstructures compris, à l'exception des cheminées et antenne qui ne doivent pas dépasser de plus de 1 mètre la hauteur au faitage.
- Le calcul de la hauteur s'effectue en tout point de la construction.
- Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur des constructions est mesurée par palier de 5 mètres à partir du point le plus défavorable.



3.2.2 Règles générales

- La hauteur des constructions ne peut excéder 11 mètres au faitage (ou à l'attique en cas de construction en toiture terrasse) pris à partir du terrain naturel avant travaux.
- Le nombre de niveaux ne doit pas excéder un rez-de-chaussée + 2 étages + des combles aménageables. Des dépassements ponctuels peuvent être autorisés pour les ouvrages tels que souches de cheminées à condition de ne pas dépasser de plus de 1 mètre la hauteur du faitage.
- Lorsque la construction comprend au moins un local commercial en rez-de-chaussée, une hauteur maximale d'un mètre supplémentaire (12 mètres au faitage) est autorisée à condition de respecter le nombre maximum de niveaux (un rez-de-chaussée + 2 étages + des combles aménageables).
La hauteur des rez-de-chaussée commerciaux doit être au minimum de 3 mètres du sol au plafond.
- La hauteur maximale (au faitage) des extensions et annexes à l'habitation doit être inférieure ou égale à la hauteur du faitage de l'habitation à laquelle elles se rattachent.
- Les annexes de moins de 10m² d'emprise au sol et/ou de surface plancher, de type abri de jardin, sont limitées à 2,20 mètres de hauteur au faitage.
- Le premier plancher habitable de la construction principale (extension comprise) côté rue devra se situer à moins de 60 cm du terrain naturel, sauf obligation contraire pour s'adapter à un

ZONE UA

risque naturel connu ou en cas d'extension d'une construction existante et régulièrement édifiée à la date d'approbation ne respectant pas ces dispositions.

3.2.3 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.
- Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas les dispositions fixées au 3.2.2, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs au faitage ou à l'attique de la construction après travaux ne dépasse pas les hauteurs au faitage ou à l'attique de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement.
- Lorsque qu'il existe sur la limite séparative une construction présentant une hauteur supérieure à la hauteur maximale fixée, la nouvelle construction (annexes et extensions comprises) peut s'adosser à la construction préexistante, à condition de ne pas en dépasser le gabarit ni en hauteur ni en profondeur.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Règle générale

- Les constructions principales et leur extension devront être implantées à l'alignement des voies publiques et privées ouverte à la circulation automobile.
- Les annexes à la construction principale peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en respectant un retrait minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement.
- Lorsque la configuration de la parcelle ne permet pas le respect des dispositions précédentes et que le terrain n'a que son accès comme façade sur voirie, ou que la continuité visuelle sur la rue est assurée à l'alignement de la voie par un bâtiment ou un mur de clôture d'une hauteur minimale de 1,80 mètres, l'implantation en retrait est autorisée dans une marge de 2 à 6 mètres maximum.

3.3.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.
- Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les dispositions figurant au 3.3.1, son extension horizontale et sa surélévation dans le prolongement de l'existant sont admises sans réduire le retrait et qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière, sous réserve du respect des autres dispositions du présent PLU.
- Dans le cas d'une implantation en retrait par rapport à l'alignement des constructions voisines (sur un même coté de voirie), une implantation selon un retrait identique à celle des constructions voisines est autorisée afin de prolonger la continuité visuelle de la rue. L'espace de retrait, entre la voie et la façade de la construction principale, devra être traité en espaces verts plantés.

ZONE UA

- Les dispositions du 3.3.1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement, sous réserve de ne pas dépasser 300 mm (réf. RE-2020).

3.3.3. Pour les terrains situés entre deux voies

- Les règles précédentes doivent s'appliquer par rapport à la rue qui fait face à l'entrée principale de la construction ou qui en est la plus proche. La limite par rapport à l'autre voie sera traitée comme une limite séparative.

3.3.4. Pour les terrains situés à l'angle de deux voies

- Les constructions (annexes et extensions comprises) doivent être implantées de façon à respecter l'alignement défini par les constructions existantes sur l'une des deux voies. La limite par rapport à l'autre rue sera traitée comme une limite séparative latérale.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Règle générale

- Dans une profondeur de 20 mètres mesurée à partir de l'alignement, les constructions doivent être implantées sur au moins une limite latérale.

Lorsqu'elles sont implantées en retrait d'une des limites latérales, les constructions et extensions doivent respecter un recul minimal de 4 mètres. Cette largeur peut être diminuée à 2,50 mètres si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher.

- Au-delà d'une profondeur de 20 mètres mesurée à partir de l'alignement, les constructions et extensions s'implantent en retrait d'au moins 4 mètres sauf s'il est fait application d'une des dispositions figurant au 3.4.2.

3.4.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.
- En complément des dispositions figurant au 3.4.1, s'il existe une construction sur le terrain, le long de la limite séparative, la nouvelle construction peut s'adosser à la construction préexistante, à condition de ne pas en dépasser le gabarit ni en hauteur ni en longueur.
- Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement implantée dans la marge de recul, sa surélévation dans le prolongement de l'existant ou sans réduire le retrait est admise à condition de respecter les autres articles du présent règlement.
- Au-delà d'une profondeur de 20 mètres mesurée à partir de l'alignement, les constructions dont la hauteur n'excède pas 5 mètres au faitage ou à l'attique (calculé à partir du point le plus défavorable) peuvent s'implanter sur les limites séparatives sur à maxima 5 mètres de façade.
- Les piscines non couvertes – exemptées de permis de construire au titre des articles R.421-2 et R.421-9 du Code de l'Urbanisme – doivent respecter une marge de reculement telle que leur bassin (margelle comprise) soit situé à une distance au moins égale à 3 mètres de la limite séparative.

ZONE UA

- Les piscines couvertes (dont la couverture atteint une hauteur supérieure à 1,80m) sont considérées comme des annexes et sont par conséquent soumises aux prescriptions relatives aux annexes dans la zone.
- Pour les ouvertures réalisées en sous-sol ou en rez-de-chaussée dont le linteau est situé à 2 mètres au maximum au-dessus du terrain naturel, la distance minimale en vis à vis de la limite séparative est fixée à 4 mètres.

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

3.5.1 Règles générales

- La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée.
- Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance (« D ») en tout point séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à la hauteur (« H ») de la construction à l'égout du toit, soit $D=H$. Cette distance peut être réduite à $D=H/2$ si les parties de construction en vis-à-vis ne comportent pas de baies.

3.5.2 Règles particulières

- Par exception à l'article précédent, la distance minimale entre une construction (extension et annexes comprises) et une piscine non couverte (margelle comprise) doit être au moins égale à 3 mètres.
- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.

Article UA 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Dispositions générales

- 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.
- Un cahier de prescriptions architecturales et paysagères annexé au présent règlement de PLU précise et complète les prescriptions figurant à l'article UA 4. Ces prescriptions sont à respecter pour tout projet en zone UA.
- Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition ou de son ordonnancement (se référer aux typologies présentées dans le cahier de prescriptions architecturales et paysagères), tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction et ne pas réduire ou nuire les caractéristiques des éléments historiques et/ou architecturales des sites et bâtiments et/ou de son environnement. En toute hypothèse, devront être conservés et mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.
- Les autres constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. La meilleure intégration au bâti existant, aux constructions ou avoisinantes et aux paysages naturels et urbains, devra être recherchée.

ZONE UA

- Les volumes des constructions doivent être simples, homogènes, en harmonie avec le tissu urbain existant et présenter des éléments nécessaires et indispensables à l'unité et à l'intégration dans ce tissu.

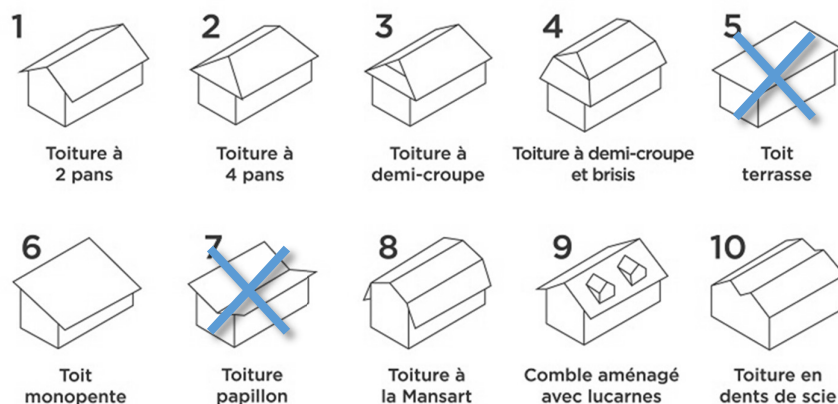
4.2 Les toitures

4.2.1 Règles générales

♦ La forme

- Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception selon l'une des formes autorisées (parallélisme des pans, forme homogène sur les différents volumes, ...).
- Les toitures terrasses sont interdites.
- La pente des toitures doit être, à l'exception des ouvrages décoratifs de faible importance, comprise entre 30° et 45° sur l'horizontale. Toutefois, elle pourra être :
 - o Pour les constructions contiguës à une construction existante, de même pente que la toiture de cette construction ;
 - o Supérieure à 10° pour les vérandas et pergolas ;
 - o Supérieure à 20° pour les bâtiments d'une hauteur maximale inférieure à 3,50 m, ou d'une largeur supérieure à 12 m.
- En cas de toitures à la Mansart le brisis ne devra pas être supérieur à 75°. Le terrasson pourra varier selon le matériau utilisé entre 15° et 38°.
- Les toitures des extensions et annexes à l'habitation peuvent être de pente plus faible ou à un seul pan, à condition de faire l'objet d'un traitement (volume, aspect, matériaux, couleurs) qui garantit une bonne insertion avec la construction principale et dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés et du domaine public. Les toitures des annexes ou extensions sont soumises aux mêmes règles que les toitures des constructions, y compris pour ce qui concerne leur pente.

Illustration de synthèse des types de toitures autorisées :



♦ L'aspect

- L'emploi de matériaux de qualité et naturels devra être privilégié.
- Une couverture en tuile sans relief, ou en ardoise naturelle ou fibrociment posée droite devra être privilégiée.
- Les bacs d'acier ou les bardeaux d'étanchéité seront dans les gammes de ton des matériaux autorisés (gris ardoise, brun ou brun rouge).

ZONE UA

Sont interdits :

- L'emploi de tôles galvanisées ou plaques en fibres ciment non teintées dans la masse.
- L'emploi de la tôle ondulée (acier ou PVC) sur les habitations et leurs annexes.
- L'emploi de bardeaux bitumineux sur les extensions et les constructions.

4.2.2. Les ouvertures de toiture

- Les ouvertures seront constituées par des lucarnes couvertes par un toit d'au moins 2 pans ou en arc de cercle.
- Un seul rang horizontal de châssis de toit est autorisé sur la hauteur de la toiture. Ces châssis doivent être de proportion plus haute que large et encastré dans le même plan que la toiture.
- Les ouvertures doivent respecter l'ordonnance de la façade de la construction (être dans l'alignement des fenêtres en façade).

Illustration de synthèse des types de lucarnes autorisées :



4.2.3. Dispositions particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.
- Pour les piscines couvertes et les vérandas et/ou pergolas, les couvertures vitrées et / ou monopentes sont autorisées. Les toitures des vérandas et des pergolas seront exclusivement constituées de produits verriers ou de synthèse transparentes ou translucides, montés sur une structure de même matériau que leur façade.
- Dans le cas d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les règles ci-dessus, les nouvelles toitures pourront être édifiées dans le prolongement des toitures existantes à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité sur le domaine public (débord de toiture trop bas, ...).

4.3 Les façades

4.3.1 Règles générales

ZONE UA

- Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne doivent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, ...). L'emploi de matériaux de qualité et naturels devra être privilégié.
- Les matériaux et parement des constructions dont la typologie est présentée dans le cahier de prescriptions architecturales et paysagères doivent être maintenue à l'identique.
- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.
- Les matériaux et les couleurs doivent être en harmonie avec les constructions existantes sur le terrain, ainsi qu'avec les lieux avoisinants et notamment pour respecter l'ordonnance architecturale du quartier et du milieu bâti qui présente une unité.
- Les enduits seront de teintes identiques ou proches de celles définies par le nuancier de couleur en annexe 6 du présent règlement. Elles seront choisies de manière à être en harmonie avec celle des bâtiments anciens et les constructions avoisinantes.
- Les teintes vives, ainsi que le "blanc pur" (RAL 9010) sont interdits. Cette interdiction s'applique pour tout élément apparent en façade.
- Les enduits auront une finition grattée ou écrasée, les enduits talochés et projetés sont interdits.
- Les joints de maçonnerie en pierre de taille ou en moellon seront de même teinte que le matériau principal.
- Les pignons aveugles doivent faire l'objet d'un traitement de modénature (corniches, bandeaux etc...) et/ou d'enduits.

4.3.2 Les ouvertures en façade

- Toute modification d'ouverture ou nouveau percement, sur un bâtiment existant, devra respecter l'ordonnancement des façades et l'équilibre structurel de celle-ci. Toute variation de forme ou dimension, dans un bâtiment existant, devra donc participer à un projet architectural proposant un nouvel ordonnancement, également cohérent et ne pas altérer le caractère historique ou architectural de la construction existante et de son quartier environnant. Les ouvertures existantes seront conservées ou restituées dans leurs proportions d'origine.
- Les menuiseries seront colorées (peintes ou teintées dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade, tout en étant plus soutenus et identique ou proches à l'une des teintes prescrites en annexe 6 du présent règlement et identique ou proches à l'une des teintes prescrites en annexe 6 du présent règlement. En cas d'extension, rénovation et annexes, la même couleur de menuiserie que le bâtiment existant devra être utilisée.
- Pour les façades sur rue, les ouvertures doivent être plus hautes que larges.
- Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade, depuis le domaine public ou toute voie ouverte au public.
- Les garde-corps des fenêtres et portes fenêtres doivent être simples et s'intégrer à l'architecture du bâtiment tant dans les matériaux utilisés que dans le choix des couleurs. Les gardes corps présentant l'aspect de la tôle perforée sont interdits.

4.3.3 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.

4.4 Les façades commerciales

- Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.
- Les créations ou modifications de façades doivent respecter les dispositions suivantes :
 - o Les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné ;
 - o Lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ;
 - o L'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite ;
 - o Lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur ;
 - o Lorsque le rez-de-chaussée (des constructions nouvelles ou lors d'une modification) doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir une enseigne, Il doit être séparé de façon visible du premier étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits, etc.). Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue. Le bandeau doit également se limiter au linéaire des vitrines commerciales ;
 - o Lorsqu'un commerce est implanté à l'angle de deux voies, ses vitrines doivent être continues et se poursuivre sur une même hauteur ;
 - o Lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade. Ces rideaux sont ajourés ;
 - o L'installation des enseignes et pré-enseignes est réglementée par le Règlement Local de Publicité de la commune.

4.5 Les éléments techniques

Aucun élément technique lié à une construction, annexe ou extension ne peut amener à une réduction de la largeur d'un trottoir, restreindre les conditions d'utilisation par les usagers ou rendre celui-ci non conforme à la réglementation en vigueur.

4.5.1 Règles générales

◆ Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les règles PMR sur les voies ouvertes à la circulation du public devront être respectées.

◆ Les rampes de parking

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

◆ Les édicules et gaines techniques

Les édicules et gaines techniques ne doivent pas être visibles depuis le domaine public ou toute voie ouverte à la circulation du public.

ZONE UA

Les édicules techniques en toiture tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction et par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle. L'installation de ce type d'élément devra veiller à limiter les nuisances sonores (isolation phonique, ...).

◆ Les éléments techniques liés aux réseaux

Les éléments techniques liés aux réseaux (coffrets, poste de transformation...) doivent être intégrés dans les parties maçonnées des clôtures ou dans le corps Les édicules techniques en toiture doivent présenter une intégration architecturale qualitative et ne pas être visibles à partir de toute voie ouverte au public.

◆ Les dévoiements des conduits de cheminée

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques seules les cheminées à usage de conduit (aération, fumée, ventilation...) peuvent dépasser du volume de la toiture dans la limite de 1 mètre par rapport au faitage de la construction et sous réserve d'un traitement architectural qui s'insère dans l'environnement immédiat de la construction.

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction et de l'environnement immédiat. L'utilisation d'un conduit de cheminée d'aération / ventilation métallique non recouvert est interdit.

◆ Les antennes

Les antennes individuelles d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de manière à être la moins visible depuis le domaine public et de l'environnement immédiat.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade de manière à ne pas être visible depuis le domaine public ou toute voie ouverte au public.

Toute installation d'antenne, même parabolique, est interdite sur la façade donnant sur l'espace public ou toute voie ouverte au public.

Toute antenne visible devra être dissimulé dans l'environnement par l'utilisation de dispositifs « trompe l'œil » (exemple : fausse souche de cheminée pour une antenne sur toit ou antenne arbre dans un environnement agricole ou naturel).

◆ Les panneaux solaires ou photovoltaïques

Afin de préserver l'aspect du faitage qui est la partie la plus visible du bâtiment et limiter l'impact visuel de l'installation, notamment depuis les vues lointaines, les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment à la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils doivent être non visibles à partir du domaine public et de toute voie privée ouverte à la circulation du public.

A ce titre, il doit être privilégié :

- Soit une implantation au sol, soit sur un versant de toiture non visible depuis le domaine public, soit sur une construction annexe (garage, appentis, abri de jardin, etc...) non visible depuis le domaine public et de toute voie ouverte à la circulation du public;
- Une pose de manière groupée, en tenant compte de l'ordonnement de la façade ;
- Une implantation en bandeaux en bas de toiture ;

ZONE UA

- Une pose avec des montants d'une couleur similaire à celle de la toiture.

◆ Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils

Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils (dont les bornes de recharge de véhicule électrique privée) devront être implantés à un endroit non visible du domaine public et ne pas occasionner de gêne pour le voisinage.

Leur localisation et couleur devront être choisies de sorte qu'ils restent peu perceptibles visuellement et qu'ils cherchent à s'intégrer au mieux avec la construction sur laquelle ils seront fixés et de l'environnement immédiat.

Leur pose en façade sur rue est interdite, ils ne doivent pas être visibles à partir du domaine public et de toute voie privée ouverte à la circulation du public.

4.5.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.

4.6 Les clôtures et les portails

Les prescriptions du présent article s'appliquent, sauf mentions contraires, sur l'ensemble des bordures et limites de la parcelle. Toutes les hauteurs mentionnées dans le présent article s'entendent comme calculées, avant travaux, à partir du niveau du sol du domaine public ou à défaut du niveau du sol de la voie de circulation quelle qu'elle soit jouxtant l'unité foncière au jour du dépôt du projet, jusqu'au point le plus haut (entendu comme tout élément rattaché à la clôture, y compris les éléments de décoration le cas échéant, inclus).

4.6.1 Dispositions générales

- Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité et dans un rayon de 300 mètres.
- Les clôtures en matériaux de qualité (en pierre, moellon, ou présentant des éléments de modénatures d'intérêt) doivent être conservées. Leur démolition ponctuelle est toutefois autorisée pour permettre de réaliser un seul nouvel accès ou pour des conditions de sécurité publique. En cas de travaux sur ces clôtures, l'emploi du ou des même(s) matériaux est exigé afin de pérenniser la qualité de la clôture.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, ...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, contreplaqué, etc...) est interdit.
- La finition des enduits sera talochée, feutrée, lissée.
- Les enduits fantaisies de type rustique sont proscrits.
- La couleur des travées sera uniforme et devra s'intégrer à l'environnement immédiat. L'utilisation de plus de deux couleurs est interdite.
- Lorsque le terrain est en pente, la clôture sera implantée en palier régulier permettant de préserver la hauteur maximale de 1,80 mètre à partir du sol avant travaux du domaine public ou à défaut de la voie de circulation située au droit de la parcelle. Chaque palier sera délimité par un pilier de 2 mètres maximum à partir du sol avant travaux du domaine public ou à défaut de la voie de circulation située au droit de la parcelle. En aucun cas la clôture devra avoir au point le plus haut une hauteur supérieure à 1,80 mètre à partir du sol avant travaux du domaine public ou à défaut de la voie de circulation située au droit de la parcelle. Toutes les clôtures doivent être ajourées d'au moins 1 cm entre chaque composant de celles-ci et sur l'ensemble

ZONE UA

de leur longueur et hauteur de nature à permettre une visibilité directe pour les services de secours au droit de la parcelle en cas d'interventions.

4.6.2 En bordure des voies (ouvertes à la circulation automobile)

- La hauteur maximale des clôtures, portails et portillons est limitée à 2 mètres à partir du domaine public ou à défaut de la voie de circulation située au droit de la parcelle, mesurée à partir du sol du domaine public avant travaux. Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure, à condition de présenter un intérêt architectural ou qualitatif et de respecter l'aspect de ce mur existant et sa hauteur initiale, dans la limite maximale de 2,50 mètres. Au-delà, les dispositions du présent PLU s'appliquent.
- Cette disposition ne prend pas en compte les poteaux attenants aux portails et portillons, limités à une hauteur de 2,20 mètres.
- Dans le cas d'une clôture mixte, composée d'une clôture pleine (mur bahut) et d'une clôture ajourée (devant barreaudage ajouré ou lisse), la hauteur de la clôture pleine est limitée à 1,00 mètre, mesurée à partir du sol du domaine public, pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres.
- Les clôtures non mixtes devront être constituées des ensembles homogènes composés :
 - o De haies d'essences variées doublées ou non de grillage,
 - o ou de maçonneries pleines ou ajourées d'une hauteur maximale de 1 mètre à partir du terrain naturel avant travaux,
 - o ou de grillages, de barreaudages, ou de lisses horizontales ajourées,
 - o Ou de murets surmontés ou non de grille ajourée.
- Les portails et portillons d'accès seront :
 - o De forme simple, sans excès de surcharges décoratives ;
 - o De teinte identique ou proche de celles du nuancier en annexe 6 du présent règlement, en harmonie avec les menuiseries de la construction principale ;
 - o Limités pour les portails à une largeur de 4 mètres et pour les portillons à 1,50 mètre ;
 - o Limités à un portail et un portillon par unité foncière ;
 - o Limités à un portillon par tranche de 20 mètres de façade côté rue;
 - o Ne pas être disposés devant ou à moins d'un mètre d'un équipement public (poteaux incendie, poteaux enedis ...).
- Si les conditions de sécurité l'exigent, un retrait de 5 mètres des portails sera demandé par rapport à l'alignement de façon à permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie publique.
- Sont interdites les utilisations :
 - o De toile tissée ou déroulée ;
 - o De plaques béton sur une hauteur supérieure à 0,20 mètre ;
 - o De matériaux de récupération (tôle ondulée, palette, ...) ;
 - o De tous dispositifs d'occultation provisoires ou définitifs.

4.6.3 En limites séparatives

- La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres ; toutefois, sur une profondeur de 5 mètres à compter de l'alignement des voies, cette hauteur n'excèdera pas la hauteur de la clôture en bordure de voie réglementée ci-dessus.
- La clôture doit être constituée de murs maçonnés, de grillages plastifiés, de barreaudage, de claustra bois et/ou de haies vives.

4.6.4 Dispositions particulières

ZONE UA

- En cas de clôture préexistante ne respectant pas les règles ci-dessus, tout travaux sur celle-ci devra être conforme au présent règlement, à l'exception des clôtures de qualité architecturale ou historique s'intégrant dans leur environnement.

Article UA 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Traitement des espaces libres

- Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.
- Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

5.2.1 Les espaces libres de toute construction en élévation

- Les espaces perméables doivent représenter à minima 35% de la surface du terrain (=100% du terrain - 60% d'emprise au sol des constructions à maxima – 5% d'espaces imperméabilisés pour les accès voirie incluant les bandes de roulement). Les 2/3 des espaces perméables exigés devront obligatoirement être traités en espaces verts de pleine terre et d'un seul tenant.
- Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.
- Un arbre est imposé pour 100 m² d'espaces libres (arbre existant ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être répartis sur le terrain et plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un cube de 1,50 mètre de côté.

5.2.2 Parcs de stationnement et leurs accès

- Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.
- Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 500m².
- Lorsque leur surface excède 1 000 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives couplées à des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales.
- Les voies d'accès et parcs de stationnement, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran.

5.2.3 Essences végétales

- Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives qui sont prosrites (cf. cahier de prescriptions architecturales et paysagères).
- Les espèces végétales à fort potentiel allergisant (annexe 7) sont autorisées de manière très ponctuelle et exceptionnelle dans l'aménagement des espaces libres de constructions.

5.2.4 Règle particulière

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion

ZONE UA

de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.

Article UA 6 : Stationnement

A titre liminaire, il est précisé que l'ensemble des aires de stationnement, pour quel que type de véhicules que ce soit, est obligatoirement réalisé en espaces perméables avec des matériaux facilitant l'infiltration naturelle des eaux de pluie et de ruissellement. Seules les bandes de roulement des véhicules pourront être réalisées en espaces imperméables, sous réserve d'un traitement spécifique et adapté au droit de la parcelle des eaux de pluie et de ruissellement résultant de cet aménagement.

6.1 Prescriptions en matière de stationnement pour les automobiles

6.1.1 Modalités d'application des normes de stationnement

- Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, et afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé au minimum la réalisation de places tel que défini ci-après.
- Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher des constructions existantes si leur destination reste inchangée et dans la limite d'une augmentation de 10% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU, et si le nombre de logements existants à la date d'approbation du présent PLU est maintenu. Au-delà, les règles du présent règlement s'appliquent.
- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher ou du nombre de logements.
- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher, le calcul se fait par tranche entière entamée.
- Lors de l'application des ratios minimums fixés ci-dessous, lorsque la décimale est égale ou supérieure à 5, toute décimale entamée est arrondie au chiffre supérieur.
- Pour toute opération d'ensemble créant plus de 4 nouveaux logements, il est exigé en sus des dispositions du 6.1.2 la création à minima d'une place spécifique de stationnement visiteur pour 4 logements (arrondi par excès).
- Les dispositions relatives au stationnement s'appliquent dans le cas des divisions parcellaires, tant à la parcelle bâtie qu'à la parcelle à bâtir.
- Pour toute destination, hors habitation, il est exigé 2% de places pour Personne à Mobilité Réduite par rapport au volume total de places envisagées (arrondi par excès). Ce nombre de place ne pouvant être inférieur 1.

6.1.2 Exigences minimales de stationnement

Destination des constructions	Nombre de place imposé
Habitation	2 places de stationnement par logement. 1 place supplémentaire pour toute augmentation cumulée d'emprise au sol par tranche de 20m ² depuis l'approbation du présent PLU.

ZONE UA

Bureaux	1 place de stationnement par 30 m ² de surface de plancher destinée aux bureaux
Commerces et activités de services	1 place de stationnement par 30 m ² de surface de vente. Au-delà, 1 place pour 20m ² supplémentaire, arrondi par excès. La surface, bâtie ou non, consacrée au stationnement, ne pourra excéder une fois et demie la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.
Équipement d'intérêt collectifs et service public	Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés. Il doit notamment être réalisé : <ul style="list-style-type: none">- 6 places de stationnement pour 10 lits d'établissement de santé (hôpital, clinique, ...);- 2 places de stationnement pour 10 lits d'hospices, maison de repos, centre de cure, résidences personnes âgées, ...- 1 place de stationnement par classe pour les établissements du premier degré ;- 2 places de stationnement par classe pour les établissements du second degré.
Entrepôt	1 place pour 50m ² affectés à l'activités entrepôts (arrondi par excès).
Industrie	1 place pour 50m ² affectés à l'activités (arrondi par excès).
Hébergement hôtelier et autre hébergement touristique	1 place de stationnement par chambre.

6.2 Normes techniques

6.2.1 Dimensions minimales des places

- En cas de stationnement perpendiculaire :
 - o longueur : 5 mètres, 9 mètres pour une place double ;
 - o largeur : 2,30 mètres.
- En cas de stationnement en épi :
 - o longueur : 5,5 mètres pris perpendiculairement à la voie ;
 - o largeur : 2,50 mètres.
- En cas de stationnement longitudinal :
 - o longueur : 5 mètres ;
 - o largeur : 2,20 mètres.

6.2.2 Dimensions desserte et accessibilité des aires de stationnement

- Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et sécurisée.
- Les largeurs des accès sont mentionnées dans l'annexe « définitions ».
- Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique et à condition de ne pas constituer un risque pour la sécurité des usagers de l'espace public.
- Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 17%, sauf en cas d'impossibilité technique et à condition de ne pas constituer un risque pour la sécurité des usagers de l'espace public. Est regardée comme impossibilité technique au sens du présent article, l'impossibilité de s'acquitter par un autre moyen des obligations de dimensions, desserte et accessibilité des aires de stationnement.

6.3 Obligations de réaliser des stationnements pour les deux roues

- Pour toutes les constructions il doit être réalisé un ou des espaces dédiés aux deux roues, poussettes adaptés aux besoins engendrés compte tenu de la nature de la construction, sa taille et son mode de fonctionnement.
- Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions / extensions.
- L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède, au minimum, les caractéristiques suivantes :

Destinations	Normes
Habitation	<p>Habitation comprenant plus de deux logements, l'espace de stationnement doit correspondre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces, - à 1,5 m² par logement dans les autres cas, - dans tous les cas, l'espace de stationnement vélo doit disposer d'une superficie minimale de 3 m².
Commerce et activité de service	<p>Pour les constructions d'au moins 500 m² de surface de plancher, l'espace de stationnement doit correspondre à 1 place pour 10 employés, avec un minimum de 1,5 m² par place (avec comme base de calcul 1 emploi par 65 m² de surface de plancher).</p>
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<p>Pour les établissements scolaires, l'espace de stationnement doit correspondre à 1 place pour 8 à 12 élèves.</p>
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<p>Industrie : Pour les constructions d'au moins 500 m² de surface de plancher, l'espace de stationnement doit correspondre à 1 place pour 10 employés, avec un minimum de 1,5 m² par place (avec comme base de calcul 1 emploi par 50 m² de surface de plancher).</p> <p>Entrepôt : Pour les constructions d'au moins 500 m² de surface de plancher, l'espace de stationnement doit correspondre à 1 place pour 10 employés, avec un minimum de 1,5 m² par place (avec comme base de calcul 1 emploi par 100 m² de surface de plancher).</p> <p>Bureau : L'espace de stationnement doit correspondre à 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.</p>

- L'espace de stationnement pour les deux roues non motorisés peut être constitué de plusieurs emplacements. Il doit être facilement accessible.
- Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues non motorisés sont celles des planchers mais aussi des surfaces verticales (mezzanines, racks...) spécialement aménagées à cet effet.

Chapitre 3 – Équipements et réseaux

Article UA 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7-1 Les accès

7.1.1 Règle générale

- Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée (justificatif de propriété ou servitude de passage au jour du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme) permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.
- Il peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.
- Aucun accès ne peut engendrer une gêne ou une restriction de circulation des usagers du domaine public ou de toute voie ouverte à la circulation du public.

7.1.2 Nombres d'accès autorisés

- Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Il ne sera autorisé qu'un seul accès pour les façades de moins de 20 mètres de large et deux accès pour les façades strictement supérieures à 20 mètres de large.
- Dans le cas d'une parcelle bordée par 2 voies, il ne sera autorisé qu'un seul accès au droit où celui-ci génère le moins de risques et de gêne pour la circulation du public.

7.1.3 Les voies nouvelles

- L'emprise des voies nouvellement créées doit avoir une largeur de 8 mètres, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, sa largeur minimale peut être de 5 mètres dans les cas suivants :
 - lorsque la voie nouvelle est à sens unique,
 - ou lorsque la voie n'excède pas 20 mètres de longueur, et qu'elle dessert au plus 5 logements.
- Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles, ainsi que l'accessibilité des Personnes à Mobilités Réduites (PMR).
- Ponctuellement, des passages plus étroits pourront être admis s'ils sont justifiés par le souci de conserver des éléments bâtis ou des éléments naturels remarquables et intéressants sur le plan de l'architecture ou de l'urbanisme : murs, porches, éléments de constructions anciennes.
- En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte celles-ci doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et des services de secours.

Article UA 8 : Desserte par les réseaux

ZONE UA

8.1 Eau potable

- L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

8.2 Assainissement

Les réseaux d'assainissement présent sur la commune de Domont sont de type séparatif. La collecte des effluents est donc assurée par deux canalisations distinctes :

- l'une recevant que les eaux usées, avec pour exutoire une station de dépollution ;
- l'autre recevant que les eaux pluviales, avec un rejet au milieu naturel.

Les modalités de raccordement des eaux usées et pluviales, ainsi que la gestion avant rejet des eaux pluviales, sont prescrites par le règlement en vigueur du service public d'assainissement collectif (en annexe du PLU).

Pour les voies publiques disposant uniquement d'une canalisation d'eaux usées strictes, le raccordement des eaux pluviales y est interdit.

Quel que soit la configuration du réseau public d'assainissement au droit des unités foncières, pour toute construction en création ou réhabilitation, les évacuations des eaux usées et pluviales en domaine privé sont créées en mode séparatif.

Le rejet des eaux claires (eaux de drainage, de nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur, ...) au réseau public d'eaux usées est interdit. Leur rejet au réseau public d'eau pluviale est soumis à autorisation préalable du gestionnaire des réseaux publics d'assainissement.

8.2.1 Eaux Usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- En cas d'impossibilité technique de raccordement gravitaire des constructions nouvelles en raison des caractéristiques altimétriques des terrains, le relevage éventuel des eaux usées est à la charge du pétitionnaire.
- Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.
- Tout nouveau raccordement au réseau public d'assainissement requière une autorisation administrative de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (formulaire de demande disponible sur le site internet).
- Pour les parcelles bâties ou à bâtir non desservies par le réseau public d'eaux usées, la mise en place d'une installation d'assainissement NON collectif conforme est obligatoire. La faisabilité et le choix du dispositif doivent être déterminés par une étude de sol et de définition de filière de traitement, réalisée par un bureau d'études spécialisé. Le projet d'installation d'assainissement NON collectif devra être préalablement approuvé par le service public d'assainissement non collectif (SPANC).

8.2.2 Eaux pluviales

- Pour tout projet d'aménagement, les eaux pluviales collectées au niveau des parcelles privées ne sont pas admises directement au réseau public d'eaux pluviales.
- La recherche de solution permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales au domaine public et le principe. Elle se doit d'être justifiée par une étude de « faisabilité et de dimensionnement du dispositif de restitution au sol des eaux pluviales du projet » prenant en compte la perméabilité et la nature du sol, le niveau de la nappe souterraine, la surface disponible et les risques

ZONE UA

géotechniques. Si l'étude démontre une impossibilité de restitution au sol des eaux pluviales du projet, l'autorisation de rejet au réseau public d'eaux pluviales est alors conditionnée au respect des prescriptions de limitation de débit de fuite définies par le règlement d'assainissement collectif en vigueur sur le territoire (en annexe du PLU).

- La restitution au sol in situ des eaux pluviales collectées par les projets notamment par revêtement perméable, noues en surface ou épandage souterrain de faible profondeur (inférieure à 60 cm), devra systématiquement être privilégiée.
- Parce que l'espace est compté en milieu urbain, il convient d'attribuer aux stockages d'eau pluviales une double fonction : une fonction espace public urbain et une fonction assainissement. Dans ce cas, il est nécessaire de mettre en place une approche non pas de bassin de rétention, mais plutôt une approche modelée des espaces où, grâce à de faibles décaissés, un événement pluvieux important pourra être géré sans qu'il ne provoque de dégâts sur une surface qui, la plupart du temps, est utilisée comme un espace urbain. Les techniques peuvent consister en des toitures terrasses réservoir, un parking inondable, des fossés drainant d'infiltration, une zone temporaire inondable intégrée et paysagère.
- L'installation d'un séparateur hydrocarbures, récupérant les eaux de ruissellement des aires de stationnement est obligatoire. Elle est fonction du nombre de places de stationnement et du type de véhicules stationnés, définie par le règlement en vigueur du service public d'assainissement collectif (en annexe du PLU).
- Toute installation visant à la récupération et stockage des eaux pluviales devront se conformer aux prescriptions de l'arrêté en vigueur du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

8.2.3 Eaux industrielles : non domestiques ou assimilées domestiques

- L'évacuation des eaux dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation administrative spéciale du gestionnaire de collecte, du gestionnaire du réseau structurant et de transport ainsi que de la station de dépollution. Cette autorisation fixe les prescriptions applicables en fonction de la nature des eaux.

8.2.4 En zone de gypse

- Les puisards (ou puits d'infiltration) et les pompages sont strictement interdits.
- Pour les assainissements non collectif, la restitution au sol des eaux pluviales par des dispositifs autres qu'un puisard (revêtement perméable, noues en surface, épandage souterrain de faible profondeur inférieur à 60 cm, ...) peut être autorisé par le SPANC uniquement si une étude de sol et géotechnique spécifique à la parcelle, valide l'absence de risque de dissolution du gypse, la bonne configuration du sol (perméabilité, nappe d'eau, ...) et détermine le dimensionnement adéquat du dispositif.

8.3. Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

- Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

8.4. Déchets ménagers et assimilés

- Pour toutes les constructions ou extensions, il doit être réalisé un ou des espaces clos dédiés au rangement des containers à ordures adaptés aux besoins engendrés compte tenu de la nature de la construction, sa taille et son mode de fonctionnement, incluant la collecte sélective, et pouvant être accessible dans la mesure du possible, directement depuis le domaine public. Ces espaces devront s'insérer dans leur environnement immédiat.
- Les immeubles de logements collectifs et les ensembles de logements individuels groupés devront comporter un espace clos équipé et d'une dimension minimale de 10m² d'emprise au sol pour le stockage des déchets ménagers. Au-delà de 10 logements, il est exigé 5m² d'emprise au sol supplémentaire par tranche de 10 logements (arrondi par excès). Ces espaces devront s'insérer dans leur environnement immédiat.

Règlement de la zone UB

La zone UB comprend l'axe commercial de la commune structuré par l'avenue Jean Jaurès et le secteur de la gare. Les dispositions réglementaires ci-dessous ont pour ambition de maîtriser la mutation de cet axe dynamique tant sur le volet architectural qu'en termes de mixité des fonctions compatibles entre-elles et dont l'exercice n'entraîne pas une gêne quotidienne pour les habitants de la zone.

Les dispositions réglementaires applicables à la zone UB comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre 1 « dispositions générales »)
- Les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques et notamment (sans que cela ne constitue une liste exhaustive) :
 - Les dispositions relatives au patrimoine bâti identifié ;
 - Les dispositions relatives aux arbres remarquables identifiés ;
 - Les dispositions relatives aux alignements végétaux identifiés ;
 - Les dispositions relatives aux parcs urbains identifiés ;
 - Les dispositions relatives aux linéaires commerciaux identifiés ;
 - Les dispositions relatives aux axes de ruissellement.
- Les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) devant être respectées dans un lien de compatibilité.

Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article UB 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdits :

- Les constructions et extensions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions et extensions destinées au commerce de gros, cinéma et les centres des congrès et d'exposition ;
- Les constructions et extensions à usage d'entrepôt ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les décharges de tous types ;
- Les garages mitoyens de véhicules légers de trois unités et plus sauf pour les opérations d'habitat collectif ;
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules usagers ou épaves (inertes et inaptes à la circulation) non liés à une activité existante autorisée en vertu du présent PLU ;
- L'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement isolé de caravane, camping-car ou mobil-home quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur dans la limite d'un stationnement par terrain.
- Les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la destination et/ou au caractère de la zone.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

- Les constructions à usage artisanal sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
 - o Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la commune,
 - o Qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptibles de provoquer une gêne pour les constructions à usage d'habitation et leurs occupants,
 - o Que les nuisances et dangers sont prévenus de façon satisfaisante et permanente eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- Les salles d'art et de spectacles à condition de ne pas constituer une salle de spectacle, de festivité ou autres salles de rassemblement d'une capacité de plus de 20 personnes, et à condition qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation et que des dispositions permanentes soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances (sonores, visuelles, olfactives, ...) ou risques (explosion, pollution, ...) pour le voisinage.
- Les autres constructions recevant du public à condition de ne pas être un équipement de type salle polyvalente ou autres salles de rassemblement et qu'ils soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation et que des dispositions permanentes soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances (sonores, visuelles, olfactives, ...) ou risques (explosion, pollution, ...) pour le voisinage.
- Les constructions à destination d'entrepôt, à conditions d'être secondaire et associées, sur la même unité foncière, à une construction ayant une destination principale autorisée dans la zone et de ne pas avoir une superficie de plus de 20% de la surface totale des constructions existantes ou autorisées.

ZONE UB

- Les constructions destinées aux locaux techniques des administrations publiques et assimilées, à l'industrie ou au bureau, à condition qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation et que des dispositions permanentes soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances (sonores, visuelles, olfactives, ...) ou risques (explosion, pollution, ...) pour le voisinage.
- Les installations classées soumises à déclaration sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :
 - o Elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions environnantes à destination d'habitation ;
 - o Les nuisances ou dangers sont prévenus de façon satisfaisante et permanente eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

Pour les installations classées existantes, soumises à déclaration ou à autorisation, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances sur l'environnement actuel ou prévu (sonores, visuelles, olfactives, pollution, explosion, ...) de la zone où elles sont implantées et qu'ils respectent les obligations fixées ci-dessus.

- Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

Tableau de synthèse :

Destination	Sous-destination	Autorisée	Interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X
		Condition(s) : /	
	Exploitation forestière		X
		Condition(s) : /	
Habitation	Logement	X	
		Condition(s) : /	
	Hébergement	X	
		Condition(s) : /	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X	
		Condition(s) : qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la commune sans entraîner de gêne, d'incommodité ou de nuisance.	
	Restauration	X	
		Condition(s) : /	
	Commerce de gros		X
		Condition(s) : /	
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
		Condition(s) : /	
Hôtels	X		
	Condition(s) : /		
Autres hébergements touristiques		X	
	Condition(s) : /		
Cinéma	X		
	Condition(s) : /		
Équipement d'intérêt collectif	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	X	
		Condition(s) : /	

ZONE UB

	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X	
		Condition(s) : qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation et que des dispositions permanentes soient prises afin d'éviter une aggravation des gênes, des nuisances (sonores, visuelles, olfactives, ...) ou des risques (explosion, pollution, ...) pour le voisinage.	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
		Condition(s) : /	
	Salles d'art et de spectacle	X	
		Condition(s) : à condition de ne pas constituer une salle de spectacle, de festivité ou autres salles de rassemblement d'une capacité de plus de 20 personnes et qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation et que des dispositions permanentes soient prises afin d'éviter une aggravation des gênes, des nuisances (sonores, visuelles, olfactives, ...) ou des risques (explosion, pollution, ...) pour le voisinage.	
Équipements sportifs	X		
	Condition(s) : /		
Autres équipements recevant du public	X		
	Condition(s) : de ne pas être un équipement de type salle polyvalente ou autres salles de rassemblement et qu'ils soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation et que des dispositions permanentes soient prises afin d'éviter une aggravation des gênes, des nuisances (sonores, visuelles, olfactives, ...) ou des risques (explosion, pollution, ...) pour le voisinage.		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	
		Condition(s) : qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation et que des dispositions permanentes soient prises afin d'éviter une aggravation des gênes, des nuisances (sonores, visuelles, olfactives, ...) ou des risques (explosion, pollution, ...) pour le voisinage.	
	Entrepôt	X	
		Condition(s) : d'être secondaire et associées, sur la même unité foncière, à une construction ayant une destination principale autorisée dans la zone et de ne pas avoir une superficie de plus de 20% de la surface totale des constructions existantes ou autorisées.	
	Bureau	X	
Condition(s) : qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation et que des dispositions permanentes soient prises afin d'éviter une aggravation des gênes, des nuisances (sonores, visuelles, olfactives, ...) ou des risques (explosion, pollution, ...) pour le voisinage.			
Centre des congrès et d'exposition		X	
	Condition(s) : /		

Article UB 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

2.1 Mixité sociale

Les opérations de logements groupés ou en collectif de 15 logements et plus, sont autorisées si elles comportent à minima 30% de la surface de plancher affectée pour des logements sociaux, au sens de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Cette création de logements sociaux devra respecter impérativement la répartition des différentes catégories de logements fixée par la loi « SRU » relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (PLAI, PLUS, PLS...). Ces dispositions resteront applicables jusqu'à ce que la Commune atteigne en totalité l'objectif imposé en matière de logements sociaux.

Il est précisé que le pourcentage de 30% susmentionné est arrêté en fonction des obligations fixées par la loi en la matière et variera en fonction des nouvelles réglementations.

Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UB 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 L'emprise au sol des constructions

3.1.1 Règle générale

- L'emprise au sol ne devra pas excéder 60% de la surface du terrain.

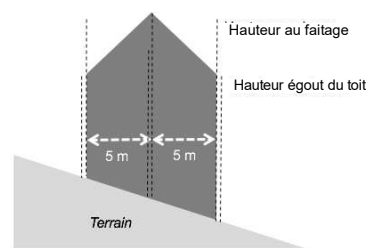
3.1.2 Règles particulières :

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.

3.2 Hauteur maximale des constructions

3.2.1 Définition

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux jusqu'au point le plus haut, ouvrages techniques et autres superstructures compris, à l'exception des cheminées et antenne qui ne doivent pas dépasser de plus de 1 mètre la hauteur au faitage.
- Le calcul de la hauteur s'effectue en tout point de la construction.
- Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur des constructions est mesurée par palier de 5 mètres à partir du point le plus défavorable.



3.2.2 Règles générales

- La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres au faitage (ou à l'attique en cas de construction en toit terrasse) pris à partir du terrain naturel avant travaux. Le nombre de niveaux ne doit pas excéder un rez-de-chaussée plus 3 étages plus des combles aménageables. Des dépassements ponctuels peuvent être autorisés pour les ouvrages tels que souches de cheminées à condition de ne pas dépasser de plus de 1 mètre la hauteur du faitage.
- Lorsque la construction comprend au moins un local commercial en rez-de-chaussée, une hauteur maximale d'un mètre supplémentaire (13 mètres au faitage ou à l'attique) est autorisée à condition de respecter le nombre de niveaux (un rez-de-chaussée plus deux étages plus des combles aménageables). La hauteur des rez-de-chaussée commerciaux doit être au minimum de 3 mètres du sol au plafond.
- La hauteur maximale des extensions et annexes à l'habitation doit être inférieure ou égale à la hauteur de l'habitation à laquelle elles se rattachent.
- Les annexes de moins de 10m² d'emprise au sol et/ou de surface plancher, de type abri de jardin sont limitées à 2,20 mètres de hauteur au faitage.
- Le premier plancher habitable de la construction principale (extension comprise) côté rue devra se situer à moins de 60 cm du terrain naturel, sauf obligation contraire pour s'adapter à un risque naturel connu ou en cas d'extension d'une construction existante et régulièrement édifiée à la date d'approbation ne respectant pas ces dispositions.

ZONE UB

3.2.3 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.
- Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas les dispositions fixées au 3.2.2, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs au faitage ou à l'attique de la construction après travaux ne dépasse pas les hauteurs au faitage ou à l'attique de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement.
- Lorsqu'il existe sur la limite séparative une construction présentant une hauteur supérieure à la hauteur maximale fixée sur le document graphique, la nouvelle construction peut s'adosser à la construction préexistante, à condition de ne pas en dépasser le gabarit ni en hauteur ni en profondeur.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Règle générale

- La façade de la construction principale s'implante :
 - o Soit à l'alignement ;
 - o Soit dans une marge de 2 mètres à 5 mètres par rapport à l'alignement.
- Les annexes à la construction principale s'implantent :
 - o Soit à l'alignement ;
 - o Soit en respectant un retrait minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement.

3.3.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.
- Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les dispositions figurant au 3.3.1, son extension horizontale dans le prolongement de l'existant sont admises sans réduire le retrait et sous réserve qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière, sous réserve du respect des autres dispositions du présent PLU.
- Les dispositions du 3.3.1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement, sous réserve de ne pas dépasser 300 mm.

3.3.3. Pour les terrains situés entre deux voies

- Les règles précédentes doivent s'appliquer par rapport à l'ensemble des voies.

3.3.4. Pour les terrains situés à l'angle de deux rues

- Les règles précédentes doivent s'appliquer par rapport à l'ensemble des voies.

ZONE UB

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Règle générale

- L'implantation des constructions et extensions par rapport à la limite de fond de terrain devra respecter un retrait minimal de 6 mètres.
- L'implantation des constructions et extensions par rapport aux autres limites séparatives latérales est :
 - o Soit sur les deux limites séparatives,
 - o Soit sur l'une des limites séparatives latérales en respectant un retrait de 4 mètres minimum par rapport à l'autre limite séparative latérale,
 - o Soit en respectant un retrait de 4 mètres minimum par rapport aux deux limites séparatives latérales.

3.4.3 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.
- En complément des dispositions figurant au 3.4.1, s'il existe une construction sur le terrain, le long de la limite séparative, la nouvelle construction peut s'adosser à la construction préexistante, à condition de ne pas en dépasser le gabarit ni en hauteur ni en longueur.
- Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement implantée dans la marge de recul, sa surélévation dans le prolongement de l'existant ou sans réduire le retrait est admise à condition des respecter les autres articles du présent règlement.
- Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée ouverte à la circulation automobile les dispositions applicables sont celles de l'article 3.3.
- Les dispositions du 3.4.1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du PLU. Les travaux d'isolation sur une construction existante sont autorisés au sein des limites de l'unité foncière, sans piètement sur le domaine public et sous réserve de ne pas dépasser 300 mm (réf. RE-2020).
- Les piscines non couvertes – exemptées de permis de construire au titre des articles R.421-2 et R.421-9 du Code de l'Urbanisme – doivent respecter une marge de reculement telle que leur bassin (margelle comprise) soit situé à une distance au moins égale à 3 mètres de la limite séparative.
- Les piscines couvertes (dont la couverture atteint une hauteur supérieure à 1,80m) sont considérées comme des annexes et sont par conséquent soumises aux prescriptions relatives aux annexes dans la zone.
- Pour les ouvertures réalisées en sous-sol ou en rez-de-chaussée dont le linteau est situé à 2 mètres au maximum au-dessus du terrain naturel, la distance minimale en vis à vis de la limite séparative est fixée à 4 mètres.

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

3.5.1 Règles générales

- La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée.

ZONE UB

- Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance (« D ») en tout point séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à la hauteur (« H ») de la construction à l'égout du toit, soit $D=H$. Cette distance peut être réduite à $D=H/2$ si les parties de construction en vis-à-vis ne comportent pas de baies.

3.5.2 Règles particulières

- Par exception à l'article précédent, la distance minimale entre une construction (extension et annexes comprises) et une piscine non couverte (margelle comprise) doit être au moins égale à 3 mètres.
- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.

Article UB 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Dispositions générales

- 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.
- Un cahier de prescriptions architecturales et paysagères annexé au présent règlement de PLU précise et complète les prescriptions figurant à l'article UB 4. Ces prescriptions sont à respecter pour tout projet en zone UB.
- Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition ou de son ordonnancement (se référer aux typologies présentées dans le cahier de prescriptions architecturales et paysagères), tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction et ne pas réduire ou nuire les caractéristiques des éléments historiques et/ou architecturales des sites et bâtiments et/ou de son environnement. En toute hypothèse, devront être conservés et mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.
- Les autres constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. La meilleure intégration au bâti existant, aux constructions ou avoisinants et aux paysages naturels et urbains, devra être recherchée.
- Les volumes des constructions doivent être simples, homogènes, en harmonie avec le tissu urbain existant et présenter des éléments nécessaires et indispensables à l'unité et à l'intégration dans ce tissu.

4.2 Les toitures

Sauf mention contraire, l'ensemble des dispositions du présent article s'applique aux toitures des constructions, de leurs annexes, extension et des vérandas ainsi que des pergolas.

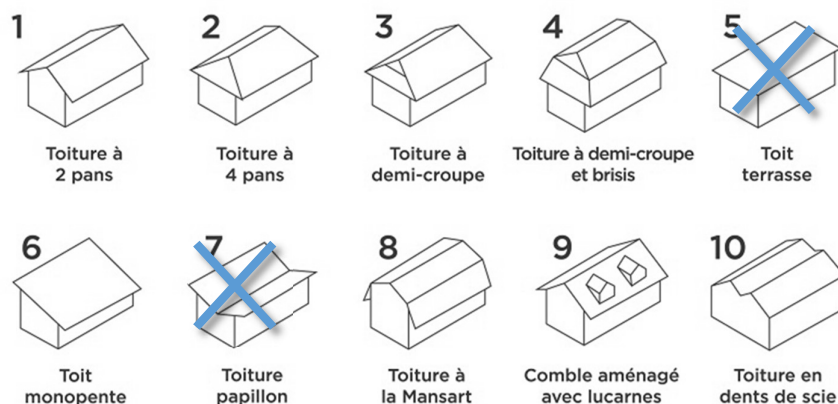
4.2.1 Règles générales

- ♦ La forme

ZONE UB

- Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception selon l'une des formes autorisées (parallélisme des pans, forme homogène sur les différents volumes, ...).
- Les toitures terrasses sont interdites.
- La pente des toitures doit être, à l'exception des ouvrages décoratifs de faible importance, comprise entre 30° et 45° sur l'horizontale. Toutefois, elle pourra être :
 - o Pour les constructions contiguës à une construction existante, de même pente que la toiture de cette construction ;
 - o Supérieure à 10° pour les vérandas et pergolas ;
 - o Supérieure à 20° pour les bâtiments d'une hauteur maximale inférieure à 3,50 m, ou d'une largeur supérieure à 12 m.
- En cas de toitures à la Mansart le brisis ne devra pas être supérieur à 75°. Le terrasson devra varier selon le matériau utilisé entre 15° et 38°.
- En cas de toiture à pans, la pente doit être adaptée aux matériaux de couverture utilisés et s'insérer dans l'environnement.
- Les toitures des extensions et annexes à la construction principale doivent faire l'objet d'un traitement (volume, aspect, matériaux, couleurs) qui garantit une bonne insertion et une continuité avec la construction principale et dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés et du domaine public. Les toitures des annexes ou extensions sont soumises aux mêmes règles que les toitures des constructions, y compris pour ce qui concerne leur pente.

Illustration de synthèse des types de toitures autorisées :



◆ L'aspect

- L'emploi de matériaux de qualité et naturels devra être privilégié.
- Une couverture en tuile sans relief, en ardoise naturelle ou fibrociment posée droite devra être privilégiée.
- Les bacs d'acier ou les bardeaux d'étanchéité seront dans les gammes de ton des matériaux autorisés (gris ardoise, brun ou brun rouge).

Sont interdits :

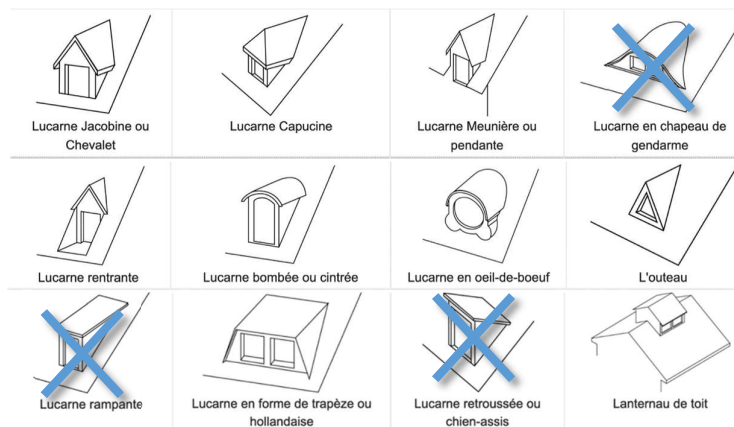
- L'emploi de tôles galvanisées ou plaques en fibres ciment non teintées dans la masse ;
- L'emploi de la tôle ondulée (acier ou PVC) sur les habitations et leurs annexes ;
- L'emploi de bardeaux bitumineux sur les extensions et les constructions.

4.2.2. Les ouvertures de toiture

ZONE UB

- Les ouvertures seront constituées par des lucarnes couvertes par un toit d'au moins 2 pans ou en arc de cercle.
- Un seul rang horizontal de châssis de toit est autorisé sur la hauteur de la toiture. Ces châssis doivent être de proportion plus haute que large et encastré dans le même plan que la toiture.
- Les ouvertures doivent respecter l'ordonnance de la façade de la construction (être dans l'alignement des fenêtres en façade).

Illustration de synthèse des types de lucarnes autorisés :



4.2.3. Dispositions particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent aliéna.
- Pour les piscines couvertes et les vérandas et/ou pergolas, les couvertures vitrées et / ou monopentes sont autorisées. Les toitures des vérandas et des pergolas seront exclusivement constituées de produits verriers ou de synthèse transparentes ou translucides, montés sur une structure de même matériau que leur façade.
- Dans le cas d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les règles ci-dessus, les nouvelles toitures pourront être édifiées dans le prolongement des toitures existantes à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité sur le domaine public (débord de toiture trop bas, ...).

4.3 Les façades

4.3.1 Règles générales

- Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne doivent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, ...). L'emploi de matériaux de qualité et naturels devra être privilégié.
- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

ZONE UB

- Les matériaux et les couleurs doivent être en harmonie avec les constructions existantes sur le terrain, ainsi qu'avec les lieux avoisinants et notamment pour respecter l'ordonnance architecturale du quartier et du milieu bâti qui présente une unité.
- Les enduits seront de teintes identiques ou proches de celles définies par le nuancier de couleur en annexe 6 du présent règlement. Elles seront choisies de manière à être en harmonie avec celle des bâtiments anciens et les constructions avoisinantes.
- Les teintes vives, ainsi que le "blanc pur" (RAL 9010) sont interdits. Cette interdiction s'applique pour tout élément apparent en façade.
- Les enduits auront une finition grattée ou écrasée, les enduits talochés et projetés sont interdits.
- Les joints de maçonnerie en pierre de taille ou en moellon seront de même teinte que le matériau principal.
- Les pignons aveugles doivent faire l'objet d'un traitement de modénature (corniches, bandeaux etc...) et/ou d'enduits.
- L'installation des enseignes et pré-enseignes est règlementée par le Règlement Local de Publicité de la commune.

4.3.2 Les ouvertures en façade

- Toute modification d'ouverture ou nouveau percement, sur un bâtiment existant, devra respecter l'ordonnement des façades et l'équilibre structurel de celle-ci. Toute variation de forme ou dimension, dans un bâtiment existant, devra participer à un projet architectural proposant un nouvel ordonnancement, également cohérent. Le cas échéant, les ouvertures existantes seront conservées ou restituées dans leurs proportions d'origine.
- Les menuiseries seront colorées (peintes ou teintes dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade, tout en étant plus soutenus et identiques ou proches à l'une des teintes prescrites en annexe 6 du présent règlement. En cas d'extension, rénovation et annexes, la même couleur de menuiserie que le bâtiment existant devra être utilisée.
- Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade, depuis le domaine public ou toute voie ouverte au public.
- Les garde-corps des fenêtres et portes fenêtres doivent être simples et s'intégrer à l'architecture du bâtiment tant dans les matériaux utilisés que dans le choix des couleurs. Les gardes corps présentant l'aspect de la tôle perforée sont interdits.
- Les balcons donnant sur voies et emprises publiques sont autorisés à condition que leur profondeur n'excède pas 60 cm.

4.3.3 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.

4.4 Les façades commerciales

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

ZONE UB

- Les créations ou modifications de façades doivent respecter les dispositions suivantes :
 - o Les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné ;
 - o Lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ;
 - o L'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite ;
 - o Lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur ;
 - o Lorsque le rez-de-chaussée (des constructions nouvelles ou lors d'une modification) doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir une enseigne, Il doit être séparé de façon visible du premier étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits, etc.). Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue. Le bandeau doit également se limiter au linéaire des vitrines commerciales ;
 - o Lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade. Ces rideaux sont ajourés ;
 - o L'installation des enseignes et pré-enseignes est règlementée par le Règlement Local de Publicité de la commune.

4.5 Les éléments techniques

Aucun élément technique lié à une construction, annexe ou extension ne peut amener à une réduction de la largeur d'un trottoir, restreindre les conditions d'utilisation par les usagers ou rendre celui-ci non conforme à la réglementation en vigueur.

4.5.1 Règles générales

◆ Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les règles PMR sur les voies ouvertes à la circulation du public devront être respectées.

◆ Les rampes de parking

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

◆ Les édicules et gaines techniques

Les édicules et gaines techniques ne doivent pas être visible depuis le domaine public ou toute voie ouverte à la circulation du public.

Les édicules techniques en toiture tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction et par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle. L'installation de ce type d'élément devra veiller à limiter les nuisances sonores (isolation phonique, ...).

ZONE UB

◆ Les éléments techniques liés aux réseaux

Les éléments techniques liés aux réseaux (coffrets, poste de transformation...) doivent être intégrés dans les parties maçonnées des clôtures ou dans le corps Les édicules techniques en toiture doivent présenter une intégration architecturale qualitative et ne pas être visibles à partir de toute voie ouverte au public.

◆ Les dévoiements des conduits de cheminée

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques seules les cheminées à usage de conduit (aération, fumée, ventilation...) peuvent dépasser du volume de la toiture dans la limite de 1 mètre par rapport au faitage de la construction et sous réserve d'un traitement architectural qui s'insère dans l'environnement immédiat de la construction.

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction et de l'environnement immédiat. L'utilisation d'un conduit de cheminée d'aération / ventilation métallique non recouvert est interdit.

◆ Les antennes

Les antennes individuelles d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de manière à être la moins visible depuis le domaine public et de l'environnement immédiat.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade de manière à ne pas être visible depuis le domaine public ou toute voie ouverte au public.

Toute installation d'antenne, même parabolique, est interdite sur la façade donnant sur l'espace public ou toute voie ouverte au public.

Toute antenne visible devra être dissimulé dans l'environnement par l'utilisation de dispositifs « trompe l'œil » (exemple : fausse souche de cheminée pour une antenne sur toit ou antenne arbre dans un environnement agricole ou naturel).

◆ Les panneaux solaires ou photovoltaïques

Afin de préserver l'aspect du faitage qui est la partie la plus visible du bâtiment et limiter l'impact visuel de l'installation, notamment depuis les vues lointaines, les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment à la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils doivent être non visibles à partir du domaine public et de toute voie privée ouverte à la circulation du public.

A ce titre, il doit être privilégié :

- Soit une implantation au sol, soit sur un versant de toiture non visible depuis le domaine public, soit sur une construction annexe (garage, appentis, abri de jardin, etc...) non visible depuis le domaine public et de toute voie ouverte à la circulation du public ;
- Une pose de manière groupée, en tenant compte de l'ordonnement de la façade ;
- Une implantation en bandeaux en bas de toiture ;
- Une pose avec des montants d'une couleur similaire à celle de la toiture.

◆ Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils

ZONE UB

Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils (dont les bornes de recharge de véhicule électrique privée) devront être implantés à un endroit non visible du domaine public et ne pas occasionner de gêne pour le voisinage.

Leur localisation et couleur devront être choisies de sorte qu'ils restent peu perceptibles visuellement et qu'ils cherchent à s'intégrer au mieux avec la construction sur laquelle ils seront fixés et de l'environnement immédiat.

Leur pose en façade sur rue est interdite, ils ne doivent pas être visibles à partir du domaine public et de toute voie privée ouverte à la circulation du public.

4.5.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.

4.6 Les clôtures et les portails

Les prescriptions du présent article s'appliquent, sauf mentions contraires, sur l'ensemble des bordures et limites de la parcelle. Toutes les hauteurs mentionnées dans le présent article s'entendent comme calculées, avant travaux, à partir du niveau du sol du domaine public ou à défaut du niveau du sol de la voie de circulation quelle qu'elle soit jouxtant l'unité foncière au jour du dépôt du projet, jusqu'au point le plus haut (entendu comme tout élément rattaché à la clôture, y compris les éléments de décoration le cas échéant, inclus).

4.6.1 Dispositions générales

- Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité et dans un rayon de 300 mètres.
- Les clôtures en matériaux de qualité (en pierre, moellon, ou présentant des éléments de modénatures d'intérêt) doivent être conservées. Leur démolition ponctuelle est toutefois autorisée pour permettre de réaliser un seul nouvel accès ou pour des conditions de sécurité publique. En cas de travaux sur ces clôtures, l'emploi du ou des même(s) matériaux est exigé afin de pérenniser la qualité de la clôture.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, ...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, contreplaqué, etc...) est interdit.
- La finition des enduits sera talochée, feutrée, lissée.
- Les enduits fantaisies de type rustique sont proscrits.
- La couleur des travées sera uniforme et devra s'intégrer à l'environnement immédiat. L'utilisation de plus de deux couleurs est interdite.
- Lorsque le terrain est en pente, la clôture sera implantée en palier régulier permettant de préserver la hauteur maximale de 1,80 mètre à partir du sol avant travaux du domaine public ou à défaut de la voie de circulation située au droit de la parcelle. Chaque palier sera délimité par un pilier de 2 mètres maximum à partir du sol avant travaux du domaine public ou à défaut de la voie de circulation située au droit de la parcelle. En aucun cas la clôture devra avoir au point le plus haut une hauteur supérieure à 1,80 mètre à partir du sol avant travaux du domaine public ou à défaut de la voie de circulation située au droit de la parcelle. Toutes les clôtures doivent être ajourées d'au moins 1 cm entre chaque composant de celles-ci et sur l'ensemble

ZONE UB

de leur longueur et hauteur de nature à permettre une visibilité directe pour les services de secours au droit de la parcelle en cas d'interventions.

4.6.2 En bordure des voies (ouvertes à la circulation automobile)

- La hauteur maximale des clôtures, portails et portillons est limitée à 2 mètres à partir du domaine public ou à défaut de la voie de circulation située au droit de la parcelle, mesurée à partir du sol du domaine public avant travaux. Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure, à condition de présenter un intérêt architectural ou qualitatif et de respecter l'aspect de ce mur existant et sa hauteur, dans la limite maximale de 2,50 mètres. Au-delà, les dispositions du présent PLU s'appliquent.
- Cette disposition ne prend pas en compte les poteaux attenants aux portails et portillons limités à une hauteur de 2,20 mètres.
- Dans le cas d'une clôture mixte, composée d'une clôture pleine (mur bahut) et d'une clôture ajourée (devant barreaudage ajouré ou lisse), la hauteur de la clôture pleine est limitée à 1,00 mètre, mesurée à partir du sol du domaine public, pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres.
- Les clôtures non mixtes devront être constituées des ensembles homogènes composés :
 - o de haies d'essences variées (les feuillages ne devant pas empiéter de plus de 10 centimètres sur le domaine public) doublées ou non de grillage,
 - o ou de maçonneries pleines ou ajourées d'une hauteur maximale de 1 mètre à partir du terrain naturel avant travaux,
 - o ou de grillages, de barreaudages, ou de lisses horizontales ajourées,
 - o ou de murets surmontés ou non de grille ajourée.
- Les portails et portillons d'accès seront :
 - o de forme simple, sans excès de surcharges décoratives ;
 - o de teinte identique ou proche de celles du nuancier en annexe 6 du présent règlement, en harmonie avec les menuiseries de la construction principale ;
 - o limité pour les portails à une largeur de 4 mètres et pour les portillons à 1,50 mètre ;
 - o limités à un portail et un portillon par unité foncière ;
 - o limités à un portillon par tranche de 20 mètres de façade côté rue ;
 - o ne pas être disposés devant ou à moins d'un mètre d'un équipement public (poteaux incendie, poteaux enedis ...).
- Si les conditions de sécurité l'exigent, un retrait de 5 mètres des portails sera demandé par rapport à l'alignement de façon à permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie publique
- Sont interdites les utilisations :
 - o de toile tissée ou déroulée ;
 - o de plaques béton sur une hauteur supérieure à 0,20 mètre ;
 - o de matériaux de récupération (tôle ondulée, palette, ...);
 - o de tous dispositifs d'occultation provisoires ou définitifs.

4.6.3 En limites séparatives

- La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres ; toutefois, sur une profondeur de 5 mètres à compter de l'alignement des voies, cette hauteur n'excèdera pas la hauteur de la clôture en bordure de voie réglementée ci-dessus.
- La clôture doit être constituée de murs maçonnés, de grillages plastifiés, de barreaudage, de claustra bois et/ou de haies vives.

4.6.4 Dispositions particulières

ZONE UB

- En cas de clôture préexistante ne respectant pas les règles ci-dessus, tout travaux sur celle-ci devra être conforme au présent règlement, à l'exception des clôtures de qualité architecturale ou historique s'intégrant dans leur environnement.

Article UB 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Traitement des espaces libres

- Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.
- Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.
- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

5.2.1 Les espaces libres de toute construction en élévation

- Les espaces perméables doivent représenter à minima 35% de la surface du terrain (=100% du terrain - 60% d'emprise au sol des constructions à maxima – 5% d'espaces imperméabilisés pour les accès voirie incluant les bandes de roulement. Les 2/3 des espaces perméables exigés devront obligatoirement être traités en espaces verts de pleine terre et d'un seul tenant.
- Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.
- Un arbre est imposé pour 100 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être répartis sur le terrain et plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un cube de 1,50 mètre de côté.

5.2.2 Parcs de stationnement et leurs accès

- Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.
- Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 500m².
- Lorsque leur surface excède 1 000 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives couplées à des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales.

ZONE UB

- Les voies d'accès et parcs de stationnement, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran.

5.2.2 Essences végétales

- Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives qui sont proscrites (cf. cahier de prescriptions architecturales et paysagères).
- Les espèces végétales à fort potentiel allergisant (annexe 7) sont autorisées de manière très ponctuelle et exceptionnelle dans l'aménagement des espaces libres de constructions.

5.2.3 Règle particulière

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.

Article UB 6 : Stationnement

A titre liminaire, il est précisé que l'ensemble des aires de stationnement, pour quel que type de véhicules que ce soit, est obligatoirement réalisé en espaces perméables avec des matériaux facilitant l'infiltration naturelle des eaux de pluie et de ruissellement. Seules les bandes de roulement des véhicules pourront être réalisées en espaces imperméables, sous réserve d'un traitement spécifique et adapté au droit de la parcelle des eaux de pluie et de ruissellement résultant de cet aménagement.

6.1 Prescriptions en matière de stationnement pour les automobiles

6.1.1 Modalités d'application des normes de stationnement

- Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, et afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé au minimum la réalisation de places tel que défini ci-après.
- Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher des constructions existantes si leur destination reste inchangée et dans la limite d'une augmentation de 10% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU, et si le nombre de logements existants à la date d'approbation du présent PLU est maintenu. Au-delà, les règles du présents PLU trouvent à s'appliquer.
- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher ou du nombre de logements.
- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher, le calcul se fait par tranche entière entamée.
- Lors de l'application des ratios minimums fixés ci-dessous, lorsque la décimale est égale ou supérieure à 5, toute décimale entamée est arrondie au chiffre supérieur.
- Pour toute opération d'ensemble créant plus de 4 nouveaux logements, il est exigé en sus des dispositions du 6.1.2 la création à minima d'une place spécifique de stationnement visiteur pour 4 logements (arrondi par excès).
- Les dispositions relatives au stationnement s'appliquent dans le cas des divisions parcellaires, tant à la parcelle bâtie qu'à la parcelle à bâtir.

ZONE UB

- Pour toute destination, hors habitation, il est exigé 2% de places pour Personne à Mobilité Réduite par rapport au volume total de places envisagées (arrondi par excès). Ce nombre de place ne pouvant être inférieur 1.

6.1.2 Exigences minimales de stationnement

Destination des constructions	Nombre de place imposé
Habitation	Habitat aidé (locatif social) : 1 places de stationnement par logement Habitat individuel : 2 places de stationnement par logement avec 1 place supplémentaire pour toute augmentation cumulée d'emprise au sol par tranche de 20m ² depuis l'approbation du présent PLU. Habitat collectif : 1 place pour 50m ² de surface de plancher et 1 place visiteur pour 4 logements (arrondie à l'excès)
Bureaux	1 place de stationnement par 30 m ² de surface de plancher destinée aux bureaux
Commerces et activités de services	1 place de stationnement par 30 m ² de surface de vente. Au-delà, 1 place pour 20m ² supplémentaire, arrondi par excès. La surface, bâtie ou non, consacrée au stationnement, ne pourra excéder une fois et demie la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.
Équipement d'intérêt collectifs et service public	Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés. Il doit notamment être réalisé : <ul style="list-style-type: none"> - 6 places de stationnement pour 10 lits d'établissement de santé (hôpital, clinique, ...); - 2 places de stationnement pour 10 lits d'hospices, maison de repos, centre de cure, résidences personnes âgées, ... - 1 place de stationnement par classe pour les établissements du premier degré ; 2 places de stationnement par classe pour les établissements du second degré.
Entrepôt	1 place pour 50m ² affectés à l'activités entrepôts (arrondi par excès).
Industrie	1 place pour 50m ² affectés à l'activités (arrondi par excès).
Hébergement hôtelier et autre hébergement touristique	1 place de stationnement par chambre.

6.1.3 Dispositions particulières aux terrains situés aux abords de la gare ferroviaire (à moins de 500m)

Pour les destinations et sous-destinations concernées, ces dispositions se substituent à celles prévues par l'article 6.1.2.

- Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et résidences universitaires : il est exigé la réalisation de 0,5 place de stationnement par logement au minimum (selon l'article R.151-46 du Code de l'Urbanisme, 3 places d'hébergement en résidence pour personnes âgées dépendantes ou en résidence universitaires équivalent à un logement).
- Autres habitations : il est exigé la réalisation d'1 place par logement au minimum.

ZONE UB

- Bureau : il est exigé 1 place par 50 m² de surface de planche.

6.2 Normes techniques

6.2.1 Dimensions minimales des places

- En cas de stationnement perpendiculaire :
 - o Longueur : 5 mètres, 9 mètres pour une place double ;
 - o Largeur : 2,30 mètres.
- En cas de stationnement en épi :
 - o Longueur : 5,5 mètres pris perpendiculairement à la voie ;
 - o Largeur : 2,50 mètres.
- En cas de stationnement longitudinal :
 - o Longueur : 5 mètres ;
 - o Largeur : 2,20 mètres.

6.2.2 Dimensions desserte et accessibilité des aires de stationnement

- Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et sécurisée.
- Les largeurs des accès sont mentionnées dans l'annexe « définitions ».
- Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique et à condition de ne pas constituer un risque pour la sécurité des usagers de l'espace public.
- Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 17%, sauf en cas d'impossibilité technique et à condition de ne pas constituer un risque pour la sécurité des usagers de l'espace public. Est regardée comme impossibilité technique au sens du présent article, l'impossibilité de s'acquitter par un autre moyen des obligations de dimensions, desserte et accessibilité des aires de stationnement.

6.3 Obligations de réaliser des stationnements pour les deux roues

- Pour toutes les constructions il doit être réalisé un ou des espaces dédiés aux deux roues, poussettes adaptés aux besoins engendrés compte tenu de la nature de la construction, sa taille et son mode de fonctionnement.
- Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions principales.
- L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède, au minimum, les caractéristiques suivantes :

Destinations	Normes
Habitation	Habitation comprenant plus de deux logements, l'espace de stationnement doit correspondre : <ul style="list-style-type: none">- à 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces,- à 1,5 m² par logement dans les autres cas,- dans tous les cas, l'espace de stationnement vélo doit disposer d'une superficie minimale de 3 m².

ZONE UB

Commerce et activité de service	Pour les constructions d'au moins 500 m ² de surface de plancher, l'espace de stationnement doit correspondre à 1 place pour 10 employés, avec un minimum de 1,5 m ² par place (avec comme base de calcul 1 emploi par 65 m ² de surface de plancher).
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Pour les établissements scolaires, l'espace de stationnement doit correspondre à 1 place pour 8 à 12 élèves.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<p>Industrie : Pour les constructions d'au moins 500 m² de surface de plancher, l'espace de stationnement doit correspondre à 1 place pour 10 employés, avec un minimum de 1,5 m² par place (avec comme base de calcul 1 emploi par 50 m² de surface de plancher).</p> <p>Entrepôt : Pour les constructions d'au moins 500 m² de surface de plancher, l'espace de stationnement doit correspondre à 1 place pour 10 employés, avec un minimum de 1,5 m² par place (avec comme base de calcul 1 emploi par 100 m² de surface de plancher).</p> <p>Bureau : L'espace de stationnement doit correspondre à 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.</p>

- L'espace de stationnement pour les deux roues non motorisés peut être constitué de plusieurs emplacements. Il doit être facilement accessible.
- Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues non motorisés sont celles des planchers mais aussi des surfaces verticales (mezzanines, racks...) spécialement aménagées à cet effet.

Chapitre 3 – Équipements et réseaux

Article UB 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7-1 Les accès

7.1.1 Règle générale

- Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée (justificatif de propriété ou servitude de passage au jour du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme) permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.
- Il peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.
- Aucun accès ne peut engendrer une gêne ou une restriction de circulation des usagers du domaine public ou de toute voie ouverte à la circulation du public.

7.1.2 Nombres d'accès autorisés

- Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Il ne sera autorisé qu'un seul accès pour les façades de moins de 20 mètres de large et deux accès pour les façades strictement de supérieure à 20 mètres de large.
- Dans le cas d'une parcelle bordée par 2 voies, il ne sera autorisé qu'un seul accès au droit où celui-ci génère le moins de risques et de gêne pour la circulation du public.

7.1.3 Les voies nouvelles

- L'emprise des voies nouvellement créées doit avoir une largeur de 8 mètres, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, sa largeur minimale peut être de 5 mètres dans les cas suivants :
 - Lorsque la voie nouvelle est à sens unique,
 - Ou lorsque la voie n'excède pas 20 mètres de longueur, et qu'elle dessert au plus 5 logements.
- Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles, ainsi que l'accessibilité des Personnes à Mobilités Réduites (PMR).
- Ponctuellement, des passages plus étroits pourront être admis s'ils sont justifiés par le souci de conserver des éléments bâtis ou des éléments naturels remarquables et intéressants sur le plan de l'architecture ou de l'urbanisme : murs, porches, éléments de constructions anciennes.
- En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte celles-ci doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et des services de secours.

Article UB 8 : Desserte par les réseaux

ZONE UB

8.1 Eau potable

- L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

8.2 Assainissement

Les réseaux d'assainissement présent sur la commune de Domont sont de type séparatif. La collecte des effluents est donc assurée par deux canalisations distinctes :

- l'une recevant que les eaux usées, avec pour exutoire une station de dépollution ;
- l'autre recevant que les eaux pluviales, avec un rejet au milieu naturel.

Les modalités de raccordement des eaux usées et pluviales, ainsi que la gestion avant rejet des eaux pluviales, sont prescrites par le règlement en vigueur du service public d'assainissement collectif (en annexe du PLU).

Pour les voies publiques disposant uniquement d'une canalisation d'eaux usées strictes, le raccordement des eaux pluviales y est interdit.

Quel que soit la configuration du réseau public d'assainissement au droit des unités foncières, pour toute construction en création ou réhabilitation, les évacuations des eaux usées et pluviales en domaine privé sont créées en mode séparatif.

Le rejet des eaux claires (eaux de drainage, de nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur, ...) au réseau public d'eaux usées est interdit. Leur rejet au réseau public d'eau pluviale est soumis à autorisation préalable du gestionnaire des réseaux publics d'assainissement.

8.2.1 Eaux Usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- En cas d'impossibilité technique de raccordement gravitaire des constructions nouvelles en raison des caractéristiques altimétriques des terrains, le relevage éventuel des eaux usées est à la charge du pétitionnaire.
- Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.
- Tout nouveau raccordement au réseau public d'assainissement requière une autorisation administrative de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (formulaire de demande disponible sur le site internet).
- Pour les parcelles bâties ou à bâtir non desservies par le réseau public d'eaux usées, la mise en place d'une installation d'assainissement NON collectif conforme est obligatoire. La faisabilité et le choix du dispositif doivent être déterminés par une étude de sol et de définition de filière de traitement, réalisée par un bureau d'études spécialisé. Le projet d'installation d'assainissement NON collectif devra être préalablement approuvé par le service public d'assainissement non collectif (SPANC).

8.2.2 Eaux pluviales

- Pour tout projet d'aménagement, les eaux pluviales collectées au niveau des parcelles privées ne sont pas admises directement au réseau public d'eaux pluviales.
- La recherche de solution permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales au domaine public et le principe. Elle se doit d'être justifiée par une étude de « faisabilité et de dimensionnement du dispositif de restitution au sol des eaux pluviales du projet » prenant en compte la perméabilité et la nature du sol, le niveau de la nappe souterraine, la surface disponible et les risques

ZONE UB

géotechniques. Si l'étude démontre une impossibilité de restitution au sol des eaux pluviales du projet, l'autorisation de rejet au réseau public d'eaux pluviales est alors conditionnée au respect des prescriptions de limitation de débit de fuite définies par le règlement d'assainissement collectif en vigueur sur le territoire (en annexe du PLU).

- La restitution au sol in situ des eaux pluviales collectées par les projets notamment par revêtement perméable, noues en surface ou épandage souterrain de faible profondeur (inférieure à 60 cm), devra systématiquement être privilégiée.
- Parce que l'espace est compté en milieu urbain, il convient d'attribuer aux stockages d'eau pluviales une double fonction : une fonction espace public urbain et une fonction assainissement. Dans ce cas, il est nécessaire de mettre en place une approche non pas de bassin de rétention, mais plutôt une approche modelée des espaces où, grâce à de faibles décaissés, un événement pluvieux important pourra être géré sans qu'il ne provoque de dégâts sur une surface qui, la plupart du temps, est utilisée comme un espace urbain. Les techniques peuvent consister en des toitures terrasses réservoir, un parking inondable, des fossés drainant d'infiltration, une zone temporaire inondable intégrée et paysagère.
- L'installation d'un séparateur hydrocarbures, récupérant les eaux de ruissellement des aires de stationnement est obligatoire. Elle est fonction du nombre de places de stationnement et du type de véhicules stationnés, définie par le règlement en vigueur du service public d'assainissement collectif (en annexe du PLU).
- Toute installation visant à la récupération et stockage des eaux pluviales devront se conformer aux prescriptions de l'arrêté en vigueur du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

8.2.3 Eaux industrielles : non domestiques ou assimilées domestiques

- L'évacuation des eaux dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation administrative spéciale du gestionnaire de collecte, du gestionnaire du réseau structurant et de transport ainsi que de la station de dépollution. Cette autorisation fixe les prescriptions applicables en fonction de la nature des eaux.

8.2.4 En zone de gypse

- Les puisards (ou puits d'infiltration) et les pompages sont strictement interdits.
- Pour les assainissements non collectif, la restitution au sol des eaux pluviales par des dispositifs autres qu'un puisard (revêtement perméable, noues en surface, épandage souterrain de faible profondeur inférieur à 60 cm, ...) peut être autorisé par le SPANC uniquement si une étude de sol et géotechnique spécifique à la parcelle, valide l'absence de risque de dissolution du gypse, la bonne configuration du sol (perméabilité, nappe d'eau, ...) et détermine le dimensionnement adéquat du dispositif.

8.3. Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

- Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

8.4. Déchets ménagers et assimilés

- Pour toutes les constructions ou extensions, il doit être réalisé un ou des espaces clos dédiés au rangement des containers à ordures adaptés aux besoins engendrés compte tenu de la nature de la construction, sa taille et son mode de fonctionnement, incluant la collecte sélective, et pouvant être accessible dans la mesure du possible, directement depuis le domaine public. Ces espaces devront s'insérer dans leur environnement immédiat.
- Les immeubles de logements collectifs et les ensembles de logements individuels groupés devront comporter un espace clos équipé et d'une dimension minimale de 10m² d'emprise au sol pour le stockage des déchets ménagers. Au-delà de 10 logements, il est exigé 5m² d'emprise au sol supplémentaire par tranche de 10 logements (arrondi par excès). Ces espaces devront s'insérer dans leur environnement immédiat.

Règlement de la zone UC

La zone UC comprend les principales opérations de grands collectifs. Les dispositions règlementaires ci-dessous ont pour ambition de maîtriser le renouvellement de ces espaces et de maintenir des espaces publics fonctionnels et végétalisés.

Les dispositions règlementaires applicables à la zone UC comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre 1 « dispositions générales »)
- Les dispositions règlementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques et notamment (sans que cela ne constitue une liste exhaustive) :
 - o Les dispositions relatives au patrimoine bâti identifié ;
 - o Les dispositions relatives aux arbres remarquables identifiés ;
 - o Les dispositions relatives aux alignements végétaux identifiés ;
 - o Les dispositions relatives aux parcs urbains identifiés ;
 - o Les dispositions relatives aux linéaires commerciaux identifiés ;
 - o Les dispositions relatives aux axes de ruissellement.
- Les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) devant être respectées dans un lien de compatibilité.

Chapitre 1 – Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article UC 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

3.2 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdits :

- Les constructions et extensions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions et extensions destinées au commerce de gros, cinéma et les centres des congrès et d'exposition ;
- Les constructions et extensions à usage d'autres hébergements touristiques et d'entrepôt ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les décharges de tous types ;
- Les garages mitoyens de véhicules légers de trois unités et plus sauf pour les opérations d'habitat collectif ;
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules usagers ou épaves (inertes et inaptes à la circulation) non liés à une activité existante autorisée en vertu du présent PLU ;
- L'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement isolé de caravane, camping-car ou mobil-home quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur dans la limite d'un stationnement par terrain.
- Les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la destination et/ou au caractère de la zone.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à usage artisanal sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
 - o Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la commune,
 - o Qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptibles de provoquer une gêne pour les constructions à usage d'habitation,
 - o Que les nuisances et dangers sont prévenus de façon satisfaisante et permanente eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- Les salles d'art et de spectacles à condition de ne pas constituer une salle de spectacle, de festivité ou autres salles de rassemblement d'une capacité de plus de 20 personnes, et à condition qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation et que des dispositions permanentes soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances (sonores, visuelles, olfactives, ...) ou risques (explosion, pollution, ...) pour le voisinage.
- Les autres constructions recevant du public à condition de ne pas être un équipement de type salle polyvalente ou autres salles de rassemblement et qu'ils soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation et que des dispositions permanentes soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances (sonores, visuelles, olfactives, ...) ou risques (explosion, pollution, ...) pour le voisinage.

ZONE UC

- Les constructions à destination d'entrepôt, à conditions d'être secondaire et associées, sur la même unité foncière, à une construction ayant une destination principale autorisée dans la zone et de ne pas avoir une superficie de plus de 20% de la surface totale des constructions existantes ou autorisées.
- Les constructions destinées aux locaux techniques des administrations publiques et assimilées, à l'industrie ou au bureau, à condition qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation et que des dispositions permanentes soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances (sonores, visuelles, olfactives, ...) ou risques (explosion, pollution, ...) pour le voisinage.
- Les installations classées soumises à déclaration sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :
 - o Elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
 - o Les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante et permanente eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

Pour les installations classées existantes, soumises à déclaration ou à autorisation, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances sur l'environnement actuel ou prévu (sonores, visuelles, olfactives, pollution, explosion, ...) de la zone où elles sont implantées et qu'ils respectent les obligations fixées ci-dessus.

- Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

Tableau de synthèse :

Destination	Sous-destination	Autorisée	Interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X
		Condition(s) : /	
	Exploitation forestière	X	X
		Condition(s) : /	
Habitation	Logement	X	
		Condition(s) : /	
	Hébergement	X	
		Condition(s) : /	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X	
		Condition(s) : qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la commune sans entraîner de gêne ou d'incommodité ou nuisance.	
	Restauration	X	
		Condition(s) : /	
	Commerce de gros		X
		Condition(s) : /	
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
		Condition(s) : /	
Hôtels	X		
	Condition(s) : /		
			X

ZONE UC

	Autres hébergements touristiques	Condition(s) : /	
	Cinéma	X	
		Condition(s) : /	
Équipement d'intérêt collectifs et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	X	
		Condition(s) : /	
	Locaux techniques et industriels des administration publiques	X	
		Condition(s) : qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation et que des dispositions permanentes soient prises afin d'éviter une aggravation des gênes, des nuisances (sonores, visuelles, olfactives, ...) ou risques (explosion, pollution, ...) pour le voisinage.	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
		Condition(s) : /	
	Salles d'art et de spectacle	X	
Condition(s) : à condition de ne pas constituer une salle de spectacle, de festivité ou autres salles de rassemblement d'une capacité de plus de 20 personnes et qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation et que des dispositions permanentes soient prises afin d'éviter une aggravation des gênes, des nuisances (sonores, visuelles, olfactives, ...) ou risques (explosion, pollution, ...) pour le voisinage.			
Équipements sportifs	X		
	Condition(s) : /		
Autres équipements recevant du public	X		
	Condition(s) : de ne pas être un équipement de type salle polyvalente ou autres salles de rassemblement et qu'ils soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation et que des dispositions permanentes soient prises afin d'éviter une aggravation des gênes, des nuisances (sonores, visuelles, olfactives, ...) ou risques (explosion, pollution, ...) pour le voisinage.		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	
		Condition(s) : qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation et que des dispositions permanentes soient prises afin d'éviter une aggravation des gênes, des nuisances (sonores, visuelles, olfactives, ...) ou risques (explosion, pollution, ...) pour le voisinage.	
	Entrepôt		X
		Condition(s) : /	
	Bureau	X	
Condition(s) : qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation et que des dispositions permanentes soient prises afin d'éviter une aggravation des gênes, des nuisances (sonores, visuelles, olfactives, ...) ou risques (explosion, pollution, ...) pour le voisinage.			
Centre des congrès et d'exposition		X	
	Condition(s) : /		

Article UC 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

2.1 Mixité sociale

Les opérations de logements groupés ou en collectif de 15 logements et plus, sont autorisées si elles comportent à minima 30% de la surface de plancher affectée pour des logements sociaux, au sens de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

ZONE UC

Cette création de logements sociaux devra respecter impérativement la répartition des différentes catégories de logements fixée par la loi « SRU » relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (PLAI, PLUS, PLS...). Ces dispositions resteront applicables jusqu'à ce que la Commune atteigne en totalité l'objectif imposé en matière de logements sociaux.

Il est précisé que le pourcentage de 30% susmentionné est arrêté en fonction des obligations fixées par la loi en la matière et variera en fonction des nouvelles réglementations.

Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UC 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 L'emprise au sol des constructions

3.1.1 Règle générale

- L'emprise au sol ne devra pas excéder 50% de la surface du terrain.

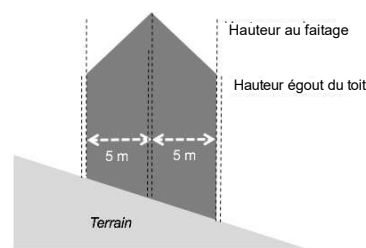
3.1.2 Règles particulières :

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.

3.2 Hauteur maximale des constructions

3.2.1 Définition

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux jusqu'au point le plus haut, ouvrages techniques et autres superstructures compris, à l'exception des cheminées et antenne qui ne doivent pas dépasser de plus de 1 mètre la hauteur au faitage.
- Le calcul de la hauteur s'effectue en tout point de la construction.
- Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur des constructions est mesurée par palier de 5 mètres à partir du point le plus défavorable.



3.2.2 Règles générales

- La hauteur des constructions ne peut excéder 14 mètres à l'égout du toit (ou à l'acrotère en cas de construction en toit terrasse) pris à partir du terrain naturel avant travaux. Le nombre de niveaux ne doit pas excéder un rez-de-chaussée + 3 étages + des combles aménageables. Des dépassements ponctuels peuvent être autorisés pour les ouvrages tels que souches de cheminées à condition de ne pas dépasser de plus de 1 mètre la hauteur du faitage.
- Lorsque la construction comprend au moins un local commercial en rez-de-chaussée, une hauteur maximale d'un mètre supplémentaire (15 mètres au faitage ou à l'attique) est autorisée à condition de respecter le nombre de niveaux (un rez-de-chaussée + 3 étages + des combles aménageables). La hauteur des rez-de-chaussée commerciaux doit être au minimum de 3 mètres du sol au plafond.
- La hauteur maximale des extensions et annexes à l'habitation doit être inférieure ou égale à la hauteur de l'habitation à laquelle elles se rattachent.
- Les annexes de moins de 10m² d'emprise au sol et/ou de surface plancher, de type abri de jardin sont limitées à 2,20 mètres de hauteur au faitage.
- Le premier plancher habitable de la construction principale (extension comprise) côté rue devra se situer à moins de 60 cm du terrain naturel, sauf obligation contraire pour s'adapter à un risque naturel connu ou en cas d'extension d'une construction existante et régulièrement édifiée à la date d'approbation ne respectant pas ces dispositions.

ZONE UC

3.2.3 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.
- Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas les dispositions fixées au 3.2.2, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs au faitage ou à l'attique de la construction après travaux ne dépasse pas les hauteurs au faitage ou à l'attique de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement.
- Lorsque qu'il existe sur la limite séparative une construction présentant une hauteur supérieure à la hauteur maximale fixée sur le document graphique, la nouvelle construction peut s'adosser à la construction préexistante, à condition de ne pas en dépasser le gabarit ni en hauteur ni en profondeur.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Règle générale

- L'implantation de construction (annexes et extensions comprises) par rapport aux voies et aux emprises publiques est fonction de la largeur de la voie et de l'emprise publique :
 - o Si la voie (chaussée, stationnement et trottoir compris) est d'une largeur strictement inférieure à 10 mètres, l'implantation doit se faire en respectant un retrait (« D ») d'au moins égal à la moitié de la hauteur (« H ») de la construction au faitage ou à l'attique, soit à minima $D=H/2$ sans toutefois pouvoir être inférieur à 5 mètres.
 - o Si la voie (chaussée, stationnement et trottoir compris) est d'une largeur comprise entre 10 et 20 mètres, l'implantation doit se faire en respectant un retrait d'au moins 3 mètres.
 - o Si la voie (chaussée, stationnement et trottoir compris) est d'une largeur strictement supérieure à 20 mètres, l'implantation peut se faire à l'alignement ou en respectant un retrait d'au moins 1 mètre.

3.3.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.
- L'espace de retrait, entre la voie et la façade de la construction principale, devra être traité en espaces verts plantés.
- Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les dispositions figurant au 3.3.1, son extension horizontale et sa surélévation dans le prolongement de l'existant sont admises sans réduire le retrait et qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière, sous réserve du respect des autres dispositions du présent PLU.
- Les dispositions du 3.3.1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement, sous réserve de ne pas dépasser 300 mm (réf. RE-2020).

3.3.3. Pour les terrains situés entre deux voies

ZONE UC

- Les règles précédentes doivent s'appliquer par rapport à l'ensemble des voies qui entourent le terrain d'assiette.

3.3.4. Pour les terrains situés à l'angle de deux rues

- Les règles précédentes doivent s'appliquer par rapport à l'ensemble des voies qui entourent le terrain d'assiette.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Règle générale

- L'implantation de construction par rapport aux limites séparatives est fonction de la hauteur de la construction :
 - o Si la construction est d'une hauteur strictement inférieure à 7 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux (au faitage ou à l'attique), l'implantation doit se faire en respectant un retrait minimal de 4 mètres.
 - o Si la construction est d'une hauteur supérieure à 7 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux (au faitage ou à l'attique), l'implantation doit se faire en respectant un retrait (« D ») d'au moins égal à la moitié de la hauteur (« H ») de la construction mètres (au faitage ou à l'attique), soit à minima $D=H/2$ sans toutefois pouvoir être inférieur à 6 mètres.

3.4.3 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.
- En complément des dispositions figurant au 3.4.1, s'il existe une construction sur le terrain, le long de la limite séparative, la nouvelle construction peut s'adosser à la construction préexistante, à condition de ne pas en dépasser le gabarit ni en hauteur ni en longueur.
- Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement implantée dans la marge de recul, sa surélévation dans le prolongement de l'existant est admise dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement.
- Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée ouverte à la circulation automobile les dispositions applicables sont celles de l'article 3.3.
- Les dispositions du 3.4.1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement. Les travaux d'isolation sur une construction existante sont autorisés au sein des limites de l'unité foncière, sans piètement sur le domaine public et sous réserve de ne pas dépasser 300 mm (réf. RE-2020).
- Les constructions dont la hauteur n'excède pas 3 mètres au faitage (ou à l'attique) par rapport au terrain naturel avant travaux peuvent s'implanter sur les limites séparatives dans la limite de 5 mètres de façade.
- Les piscines non couvertes – exemptées de permis de construire au titre des articles R.421-2 et R.421-9 du Code de l'Urbanisme – doivent respecter une marge de recul telle que leur bassin (margelle comprise) soit situé à une distance au moins égale à 3 mètres de la limite séparative.
- Les piscines couvertes (dont la couverture atteint une hauteur supérieure à 1,80m) sont considérées comme des annexes et sont par conséquent soumises aux prescriptions relatives aux annexes dans la zone.

ZONE UC

- Pour les ouvertures réalisées en sous-sol ou en rez-de-chaussée dont le linteau est situé à 2 mètres au maximum au-dessus du terrain naturel, la distance minimale en vis à vis de la limite séparative est fixée à 4 mètres.

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

3.5.1 Règles générales

- La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée.
- Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance en tout point séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à 5 mètres. Cette distance peut être réduite à un minimum de 4 mètres si les parties de construction en vis-à-vis ne comportent pas de baies.

3.5.2 Règles particulières

- Par exception à l'article précédent, la distance minimale entre une construction (extension et annexes comprises) et une piscine non couverte (margelle comprise) doit être au moins égale à 3 mètres.
- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.

Article UC 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Dispositions générales

- 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.
- Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition ou de son ordonnancement (se référer aux typologies présentées dans le cahier de prescriptions architecturales et paysagères), tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extension modérées de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.
- Les autres constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, de la même manière, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues si elles permettent une meilleure intégration au bâti existant, aux constructions ou avoisinantes et aux paysages naturels et urbains.
- Les volumes des constructions doivent être simples, homogènes, en harmonie avec le tissu urbain existant et présenter des éléments nécessaires et indispensables à l'unité et à l'intégration dans ce tissu.
- Un cahier de prescriptions architecturales et paysagères annexé au dossier de PLU vient compléter les prescriptions figurant ci-après. Tout projet déposé devra en respecter les termes.

4.2 Les toitures

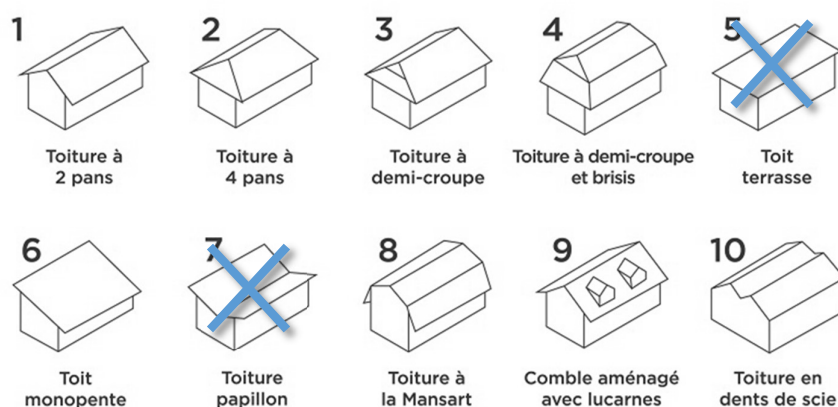
Sauf mention contraire, l'ensemble des dispositions du présent article s'applique aux toitures des constructions, de leurs annexes, extension et des vérandas ainsi que des pergolas.

4.2.1 Règles générales

♦ La forme

- Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception selon l'une des formes autorisées (parallélisme des pans, forme homogène sur les différents volumes, ...).
- Les toitures terrasses sont interdites.
- La pente des toitures doit être, à l'exception des ouvrages décoratifs de faible importance, comprise entre 30° et 45° sur l'horizontale. Toutefois, elle pourra être :
 - o Pour les constructions contiguës à une construction existante, de même pente que la toiture de cette construction ;
 - o Supérieure à 10° pour les vérandas et pergolas ;
 - o Supérieure à 20° pour les bâtiments d'une hauteur maximale inférieure à 3,50 m, ou d'une largeur supérieure à 12 m.
- En cas de toitures à la Mansart le brisis ne devra pas être supérieur à 75°. Le terrasson pourra varier selon le matériau utilisé entre 15° et 38°.
- En cas de toiture à pans, la pente doit être adaptée aux matériaux de couverture utilisés et s'insérer dans l'environnement.
- Les toitures des extensions et annexes à l'habitation doivent faire l'objet d'un traitement (volume, aspect, matériaux, couleurs) qui garantit une bonne insertion et une continuité avec la construction principale et dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés et du domaine public. Les toitures des annexes ou extensions sont soumises aux mêmes règles que les toitures des constructions, y compris pour ce qui concerne leur pente.

Illustration de synthèse des types de toitures autorisées :



♦ L'aspect

- L'emploi de matériaux de qualité et naturels devra être privilégié.
- Une couverture en tuile sans relief, en ardoise naturelle ou fibrociment posée droite devra être privilégiée.

ZONE UC

- Les bacs d'acier ou les bardeaux d'étanchéité seront dans les gammes de ton des matériaux autorisés (gris ardoise, brun ou brun rouge).
- Dans le périmètre de l'église relevant d'un avis conforme de l'ABF, les matériaux similaires sont interdits. Toutefois, pour les constructions sans caractère particulier et non covisible avec l'église, il est accepté de la petite tuile plate 27/m² mais toujours en terre cuite ou dans le cas de très faible pente, le zinc.

Sont interdits :

- L'emploi de tôles galvanisées ou plaques en fibres ciment non teintées dans la masse ;
- L'emploi de la tôle ondulée (acier ou PVC) sur les habitations et leurs annexes.
- L'emploi de bardeaux bitumineux sur les extensions et les constructions.

4.2.2. Les ouvertures de toiture

- Les ouvertures seront constituées par des lucarnes couvertes par un toit d'au moins 2 pans ou en arc de cercle.
- Un seul rang horizontal de châssis de toit est autorisé sur la hauteur de la toiture. Ces châssis doivent être de proportion plus haute que large et encastré dans le même plan que la toiture.
- Les ouvertures doivent respecter l'ordonnance de la façade de la construction (être dans l'alignement des fenêtres en façade).

Illustration de synthèse des types de lucarnes autorisées :



4.2.3. Dispositions particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.
- Pour les piscines couvertes et les vérandas et/ou pergolas, les couvertures vitrées et / ou monopentes sont autorisées. Les toitures des vérandas et des pergolas seront exclusivement constituées de produits verriers ou de synthèse transparentes ou translucides, montés sur une structure de même matériau que leur façade.

4.3 Les façades

4.3.1 Règles générales

- Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne doivent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, ...). L'emploi de matériaux de qualité et naturels devra être privilégié.
- Les matériaux et parement des constructions dont la typologie est présentée dans le cahier de prescriptions architecturales et paysagères doivent être maintenue à l'identique.
- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.
- Les matériaux et les couleurs doivent être en harmonie avec les constructions existantes sur le terrain, ainsi qu'avec les lieux avoisinants et notamment pour respecter l'ordonnance architecturale du quartier et du milieu bâti qui présente une unité.
- Les enduits seront de teintes en harmonie avec celle des bâtiments anciens (gamme de gris, sable, ocre, rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux). La palette de couleurs préconisée est celle figurant en annexe.
- Les teintes vives, ainsi que le "blanc pur" sont interdits. Cette interdiction s'applique pour tout élément apparent en façade.
- Les enduits auront une finition grattée ou écrasée, les enduits talochés et projetés sont interdits.
- Les joints de maçonnerie en pierre de taille ou en moellon seront de même teinte que le matériau principal.
- Les pignons aveugles doivent faire l'objet d'un traitement de modénature (corniches, bandeaux etc...) et/ou d'enduits.
- L'installation des enseignes et pré-enseignes est règlementée par le Règlement Local de Publicité de la commune.

4.3.2 Les ouvertures en façade

- Toute modification d'ouverture ou nouveau percement, sur un bâtiment existant, devra respecter l'ordonnancement des façades et l'équilibre structurel de celle-ci. Toute variation de forme ou dimension, dans un bâtiment existant, devra donc participer à un projet architectural proposant un nouvel ordonnancement, également cohérent et ne pas altérer le caractère historique ou architectural de la construction existante et de son quartier environnant. Les ouvertures existantes seront conservées ou restituées dans leurs proportions d'origine.
- Les menuiseries seront colorées (peintes ou teintées dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade, tout en étant plus soutenus et identique ou proches à l'une des teintes prescrites en annexe 6 du présent règlement. En cas d'extension, rénovation et annexes, la même couleur de menuiserie que le bâtiment existant devra être utilisée.
- Pour les façades sur rue, les ouvertures doivent être plus hautes que larges.
- Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade, depuis le domaine public ou toute voie ouverte au public.
- Les garde-corps des fenêtres et portes fenêtres doivent être simples et s'intégrer à l'architecture du bâtiment tant dans les matériaux utilisés que dans le choix des couleurs. Les gardes corps présentant l'aspect de la tôle perforée sont interdits.

ZONE UC

4.3.3 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.

4.4 Les façades commerciales

- Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.
- Les créations ou modifications de façades doivent respecter les dispositions suivantes :
 - o Les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné ;
 - o Lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ;
 - o L'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite ;
 - o Lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur ;
 - o Lorsque le rez-de-chaussée (des constructions nouvelles ou lors d'une modification) doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir une enseigne, Il doit être séparé de façon visible du premier étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits, etc.). Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue. Le bandeau doit également se limiter au linéaire des vitrines commerciales ;
 - o Lorsqu'un commerce est implanté à l'angle de deux voies, ses vitrines doivent être continue et se poursuivre sur une même hauteur ;
 - o Lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade. Ces rideaux sont ajourés ;
 - o L'installation des enseignes et pré-enseignes est règlementée par le Règlement Local de Publicité de la commune.

4.5 Les éléments techniques

Aucun élément technique lié à une construction, annexe ou extension ne peut amener à une réduction de la largeur d'un trottoir, restreindre les conditions d'utilisation par les usagers ou rendre celui-ci non conforme à la réglementation en vigueur.

4.5.1 Règles générales

◆ Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les règles PMR sur les voies ouvertes à la circulation du public devront être respectées.

◆ Les rampes de parking

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

◆ Les édicules et gaines techniques

Les édicules et gaines techniques ne doivent pas être visible depuis le domaine public ou toute voie ouverte à la circulation du public.

Les édicules techniques en toiture tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction et par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle. L'installation de ce type d'élément devra veiller à limiter les nuisances sonores (isolation phonique, ...).

◆ Les éléments techniques liés aux réseaux

Les éléments techniques liés aux réseaux (coffrets, poste de transformation...) doivent être intégrés dans les parties maçonnées des clôtures ou dans le corps Les édicules techniques en toiture doivent présenter une intégration architecturale qualitative et ne pas être visibles à partir de toute voie ouverte au public.

◆ Les dévoiements des conduits de cheminée

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques seules les cheminées à usage de conduit (aération, fumée, ventilation...) peuvent dépasser du volume de la toiture dans la limite de 1 mètre par rapport au faitage de la construction et sous réserve d'un traitement architectural qui s'insère dans l'environnement immédiat de la construction.

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction et de l'environnement immédiat. L'utilisation d'un conduit de cheminée d'aération / ventilation métallique non recouvert est interdit.

◆ Les antennes

Les antennes individuelles d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de manière à être la moins visible depuis le domaine public et de l'environnement immédiat.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade de manière à ne pas être visible depuis le domaine public ou toute voie ouverte au public.

Toute installation d'antenne, même parabolique, est interdite sur la façade donnant sur l'espace public ou toute voie ouverte au public.

Toute antenne visible devra être dissimulé dans l'environnement par l'utilisation de dispositifs « trompe l'œil » (exemple : fausse souche de cheminée pour une antenne sur toit ou antenne arbre dans un environnement agricole ou naturel).

◆ Les panneaux solaires ou photovoltaïques

Afin de préserver l'aspect du faitage qui est la partie la plus visible du bâtiment et limiter l'impact visuel de l'installation, notamment depuis les vues lointaines, les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment à la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils doivent être non visibles à partir du domaine public et de toute voie privée ouverte à la circulation du public.

A ce titre, il doit être privilégié :

ZONE UC

- Soit une implantation au sol, soit sur un versant de toiture non visible depuis le domaine public, soit sur une construction annexe (garage, appentis, abri de jardin, etc...) non visible depuis le domaine public et de toute voie ouverte à la circulation du public ;
- Une pose de manière groupée, en tenant compte de l'ordonnement de la façade ;
- Une implantation en bandeaux en bas de toiture ;
- Une pose avec des montants d'une couleur similaire à celle de la toiture.

◆ Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils

Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils (dont les bornes de recharge de véhicule électrique privée) devront être implantés à un endroit non visible du domaine public et ne pas occasionner de gêne pour le voisinage.

Leur localisation et couleur devront être choisies de sorte qu'ils restent peu perceptibles visuellement et qu'ils cherchent à s'intégrer au mieux avec la construction sur laquelle ils seront fixés et de l'environnement immédiat.

Leur pose en façade sur rue est interdite, ils ne doivent pas être visibles à partir du domaine public et de toute voie privée ouverte à la circulation du public.

4.5.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.

4.5 Les clôtures et les portails

Les prescriptions du présent article s'appliquent, sauf mentions contraires, sur l'ensemble des bordures et limites de la parcelle. Toutes les hauteurs mentionnées dans le présent article s'entendent comme calculées, avant travaux, à partir du niveau du sol du domaine public ou à défaut du niveau du sol de la voie de circulation quelle qu'elle soit jouxtant l'unité foncière au jour du dépôt du projet, jusqu'au point le plus haut (entendu comme tout élément rattaché à la clôture, y compris les éléments de décoration le cas échéant, inclus).

4.5.1 Dispositions générales

- Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité et dans un rayon de 300 mètres.
- Les clôtures en matériaux de qualité (en pierre, moellon, ou présentant des éléments de modénatures d'intérêt) doivent être conservées. Leur démolition ponctuelle est toutefois autorisée pour permettre de réaliser un seul nouvel accès ou pour des conditions de sécurité publique. En cas de travaux sur ces clôtures, l'emploi du ou des même(s) matériaux est exigé afin de pérenniser la qualité de la clôture.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, ...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, contreplaqué, etc...) est interdit.
- La finition des enduits sera talochée, feutrée, lissée.
- Les enduits fantaisies de type rustique sont proscrits.
- La couleur des travées sera uniforme et devra s'intégrer à l'environnement immédiat. L'utilisation de plus de deux couleurs est interdite.

ZONE UC

- Lorsque le terrain est en pente, la clôture sera implantée en palier régulier permettant de préserver la hauteur maximale de 1,80 mètre à partir du sol avant travaux du domaine public ou à défaut de la voie de circulation située au droit de la parcelle. Chaque palier sera délimité par un pilier de 2 mètres maximum à partir du sol avant travaux du domaine public ou à défaut de la voie de circulation située au droit de la parcelle. En aucun cas la clôture devra avoir au point le plus haut une hauteur supérieure à 1,80 mètre à partir du sol avant travaux du domaine public ou à défaut de la voie de circulation située au droit de la parcelle. Toutes les clôtures doivent être ajourées d'au moins 1 cm entre chaque composant de celles-ci et sur l'ensemble de leur longueur et hauteur de nature à permettre une visibilité directe pour les services de secours au droit de la parcelle en cas d'interventions.

4.6.2 En bordure des voies (ouvertes à la circulation automobile)

- La hauteur maximale des clôtures, portails et portillons est limitée à 2 mètres à partir du domaine public ou à défaut de la voie de circulation située au droit de la parcelle, mesurée à partir du sol du domaine public avant travaux. Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure, à condition de présenter un intérêt architectural ou qualitatif et de respecter l'aspect de ce mur existant et sa hauteur, dans la limite maximale de 2,50 mètres. Au-delà, les dispositions du présent PLU s'appliquent.
- Cette disposition ne prend pas en compte les poteaux attenants aux portails et portillons limités à une hauteur de 2,20 mètres.
- Dans le cas d'une clôture mixte, composée d'une clôture pleine (mur bahut) et d'une clôture ajourée (devant barreaudage ajouré ou lisse), la hauteur de la clôture pleine est limitée à 1,00 mètre, mesurée à partir du sol du domaine public, pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres.
- Les clôtures non mixtes devront être constituées des ensembles homogènes composés :
 - o de haies d'essences variées doublées ou non de grillage,
 - o ou de maçonneries pleines ou ajourées d'une hauteur maximale de 1 mètre à partir du terrain naturel avant travaux,
 - o ou de grillages, de barreaudages, ou de lisses horizontales ajourées,
 - o ou de murets surmontés ou non de grille ajourée.
- Les portails et portillons d'accès seront :
 - o de forme simple, sans excès de surcharges décoratives ;
 - o De teinte identique ou proche de celles du nuancier en annexe 6 du présent règlement, en harmonie avec les menuiseries de la construction principale ;
 - o limité pour les portails à une largeur de 4 mètres et pour les portillons à 1,50 mètre ;
 - o limités à un portail et un portillon par unité foncière ;
 - o limités à un portillon par tranche de 20 mètres de façade côté rue.
 - o ne pas être disposés devant ou à moins d'un mètre d'un équipement public (poteaux incendie, poteaux enedis ...).
- Si les conditions de sécurité l'exigent, un retrait de 5 mètres des portails sera demandé par rapport à l'alignement de façon à permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie publique.
- Sont interdites les utilisations :
 - o de toile tissée ou déroulée ;
 - o de plaques béton sur une hauteur supérieure à 0,20 mètre ;
 - o de matériaux de récupération (tôle ondulée, palette, ...);
 - o de tous dispositifs d'occultation provisoires ou définitifs.

4.5.3 En limites séparatives

ZONE UC

- La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres ; toutefois, sur une profondeur de 5 mètres à compter de l'alignement des voies, cette hauteur n'excèdera pas la hauteur de la clôture en bordure de voie réglementée ci-dessus.
- La clôture doit être constituée de murs maçonnés, de grillages plastifiés, de barreaudage, de claustra bois et/ou de haies vives.

4.5.4 Dispositions particulières

- En cas de clôture préexistante ne respectant pas les règles ci-dessus, tout travaux sur celle-ci devra être conforme au présent règlement, à l'exception des clôtures de qualité architecturale ou historique s'intégrant dans leur environnement.

Article UC 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Traitement des espaces libres

- Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.
- Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.
- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

5.2.1 Les espaces libres de toute construction en élévation

- Les espaces perméables doivent représenter à minima 45% de la surface du terrain (=100% du terrain - 50% d'emprise au sol des constructions à maxima – 5% d'espaces imperméabilisés pour les accès voirie incluant les bandes de roulement). Les 2/3 des espaces perméables exigés devront obligatoirement être traités en espaces verts de pleine terre et d'un seul tenant.
- Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.
- Un arbre est imposé pour 100 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être répartis sur le terrain et plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un cube de 1,50 mètre de côté.

5.2.2 Parcs de stationnement et leurs accès

- Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.
- Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 500m².
- Lorsque leur surface excède 1 000 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives couplées à des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales.

ZONE UC

- Les voies d'accès et parcs de stationnement, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran.

5.2.3 Essences végétales

- Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives qui sont proscrites (cf. cahier de prescriptions architecturales et paysagères).
- Les espèces végétales à fort potentiel allergisant (annexe 7) sont autorisées de manière très ponctuelle et exceptionnelle dans l'aménagement des espaces libres de constructions.

5.2.4 Règle particulière

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.

Article UC6 : Stationnement

A titre liminaire, il est précisé que l'ensemble des aires de stationnement, pour quel que type de véhicules que ce soit, est obligatoirement réalisé en espaces perméables avec des matériaux facilitant l'infiltration naturelle des eaux de pluie et de ruissellement. Seules les bandes de roulement des véhicules pourront être réalisées en espaces imperméables, sous réserve d'un traitement spécifique et adapté au droit de la parcelle des eaux de pluie et de ruissellement résultant de cet aménagement.

6.1 Prescriptions en matière de stationnement pour les automobiles

6.1.1 Modalités d'application des normes de stationnement

- Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, et afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé au minimum la réalisation de places tel que défini ci-après.
- Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher des constructions existantes si leur destination reste inchangée et dans la limite d'une augmentation de 10% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU, et si le nombre de logements existants à la date d'approbation du présent PLU est maintenu. Au-delà, les règles du présents PLU trouvent à s'appliquer.
- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher ou du nombre de logements.
- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher, le calcul se fait par tranche entière entamée.
- Lors de l'application des ratios minimums fixés ci-dessous, lorsque la décimale est égale ou supérieure à 5, toute décimale entamée est arrondie au chiffre supérieur.
- Pour toute opération d'ensemble créant plus de 4 nouveaux logements, il est exigé en sus des dispositions du 6.1.2 la création à minima d'une place spécifique de stationnement visiteur pour 4 logements (arrondi par excès).
- Les dispositions relatives au stationnement s'appliquent dans le cas des divisions parcellaires, tant à la parcelle bâtie qu'à la parcelle à bâtir.

ZONE UC

- Pour toute destination, hors habitation, il est exigé 2% de places pour Personne à Mobilité Réduite par rapport au volume total de places envisagées (arrondi par excès). Ce nombre de place ne pouvant être inférieur 1.

6.1.2 Exigences minimales de stationnement

Destination des constructions	Nombre de place imposé
Habitation	Habitat aidé (locatif social) : 1 places de stationnement par logement Habitat individuel : 2 places de stationnement par logement et 1 place supplémentaire pour toute augmentation cumulée d'emprise au sol par tranche de 20m ² depuis l'approbation du présent PLU. Habitat collectif : 1 place pour 50m ² de surface de plancher et 1 place visiteur pour 4 logements (arrondie à l'excès)
Bureaux	1 place de stationnement par 30 m ² de surface de plancher destinée aux bureaux
Commerces et activités de services	1 place de stationnement par 30 m ² de surface de vente. Au-delà, 1 place pour 20m ² supplémentaire, arrondi par excès. La surface, bâtie ou non, consacrée au stationnement, ne pourra excéder une fois et demie la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.
Équipement d'intérêt collectifs et service public	Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés. Il doit notamment être réalisé : <ul style="list-style-type: none"> - 6 places de stationnement pour 10 lits d'établissement de santé (hôpital, clinique, ...); - 2 places de stationnement pour 10 lits d'hospices, maison de repos, centre de cure, résidences personnes âgées, ... - 1 place de stationnement par classe pour les établissements du premier degré; 2 places de stationnement par classe pour les établissements du second degré.
Entrepôt	1 place pour 50m ² affectés à l'activités entrepôts (arrondi par excès).
Industrie	1 place pour 50m ² affectés à l'activités (arrondi par excès).
Hébergement hôtelier et autre hébergement touristique	1 place de stationnement par chambre.

6.1.3 Dispositions particulières aux terrains situés aux abords de la gare ferroviaire (à moins de 500m)

Pour les destinations et sous-destinations concernées, ces dispositions se substituent à celles prévues par l'article 6.1.2.

- Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et résidences universitaires : il est exigé la réalisation de 0,5 place de stationnement par logement au minimum (selon l'article R.151-46 du Code de l'Urbanisme, 3 places d'hébergement en résidence pour personnes âgées dépendantes ou en résidence universitaires équivalent à un logement).
- Autres habitations : il est exigé la réalisation d'1 place par logement au minimum.
- Bureau : il est exigé 1 place par 50 m² de surface de planche.

6.2 Normes techniques

6.2.1 Dimensions minimales des places

- En cas de stationnement perpendiculaire :
 - o longueur : 5 mètres, 9 mètres pour une place double ;
 - o largeur : 2,30 mètres.
- En cas de stationnement en épi :
 - o longueur : 5,5 mètres pris perpendiculairement à la voie ;
 - o largeur : 2,50 mètres.
- En cas de stationnement longitudinal :
 - o longueur : 5 mètres ;
 - o largeur : 2,20 mètres.

6.2.2 Dimensions desserte et accessibilité des aires de stationnement

- Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et sécurisée.
- Les largeurs des accès sont mentionnées dans l'annexe « définitions ».
- Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique et à condition de ne pas constituer un risque pour la sécurité des usagers de l'espace public.
- Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 17%, sauf en cas d'impossibilité technique et à condition de ne pas constituer un risque pour la sécurité des usagers de l'espace public. Est regardée comme impossibilité technique au sens du présent article, l'impossibilité de s'acquitter par un autre moyen des obligations de dimensions, desserte et accessibilité des aires de stationnement.

6.3 Obligations de réaliser des stationnements pour les deux roues

- Pour toutes les constructions il doit être réalisé un ou des espaces dédiés aux deux roues, poussettes adaptés aux besoins engendrés compte tenu de la nature de la construction, sa taille et son mode de fonctionnement.
- Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions principales.
- L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède, au minimum, les caractéristiques suivantes :

Destinations	Normes
Habitation	Habitation comprenant plus de deux logements, l'espace de stationnement doit correspondre : <ul style="list-style-type: none"> - à 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces, - à 1,5 m² par logement dans les autres cas, - dans tous les cas, l'espace de stationnement vélo doit disposer d'une superficie minimale de 3 m².
Commerce et activité de service	Pour les constructions d'au moins 500 m ² de surface de plancher, l'espace de stationnement doit correspondre à 1 place pour 10 employés, avec un minimum de 1,5 m ² par place (avec comme base de calcul 1 emploi par 65 m ² de surface de plancher).

ZONE UC

Équipements d'intérêt collectif et services publics	Pour les établissements scolaires, l'espace de stationnement doit correspondre à 1 place pour 8 à 12 élèves.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<p>Industrie : Pour les constructions d'au moins 500 m² de surface de plancher, l'espace de stationnement doit correspondre à 1 place pour 10 employés, avec un minimum de 1,5 m² par place (avec comme base de calcul 1 emploi par 50 m² de surface de plancher).</p> <p>Entrepôt : Pour les constructions d'au moins 500 m² de surface de plancher, l'espace de stationnement doit correspondre à 1 place pour 10 employés, avec un minimum de 1,5 m² par place (avec comme base de calcul 1 emploi par 100 m² de surface de plancher).</p> <p>Bureau : L'espace de stationnement doit correspondre à 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.</p>

- L'espace de stationnement pour les deux roues non motorisés peut être constitué de plusieurs emplacements. Il doit être facilement accessible.
- Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues non motorisés sont celles des planchers mais aussi des surfaces verticales (mezzanines, racks...) spécialement aménagées à cet effet.

Chapitre 3 – Équipements et réseaux

Article UC 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7-1 Les accès

7.1.1 Règle générale

- Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée (justificatif de propriété ou servitude de passage au jour du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme) permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.
- Il peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.
- Aucun accès ne peut engendrer une gêne ou une restriction de circulation des usagers du domaine public ou de toute voie ouverte à la circulation du public.

7.1.2 Nombres d'accès autorisés

- Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Il ne sera autorisé qu'un seul accès pour les façades de moins de 20 mètres de large et deux accès pour les façades strictement de supérieure à 20 mètres de large.
- Dans le cas d'une parcelle bordée par 2 voies, il ne sera autorisé qu'un seul accès au droit où celui-ci génère le moins de risques et de gêne pour la circulation du public.

7.1.3 Les voies nouvelles

- L'emprise des voies nouvellement créées doit avoir une largeur de 8 mètres, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, sa largeur minimale peut être de 5 mètres dans les cas suivants :
 - Lorsque la voie nouvelle est à sens unique,
 - Ou lorsque la voie n'excède pas 20 mètres de longueur, et qu'elle dessert au plus 5 logements.
- Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles, ainsi que l'accessibilité des Personnes à Mobilités Réduites (PMR).
- Ponctuellement, des passages plus étroits pourront être admis s'ils sont justifiés par le souci de conserver des éléments bâtis ou des éléments naturels remarquables et intéressants sur le plan de l'architecture ou de l'urbanisme : murs, porches, éléments de constructions anciennes.
- En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte celles-ci doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et des services de secours.

Article UC 8 : Desserte par les réseaux

ZONE UC

8.1 Eau potable

- L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

8.2 Assainissement

Les réseaux d'assainissement présent sur la commune de Domont sont de type séparatif. La collecte des effluents est donc assurée par deux canalisations distinctes :

- l'une recevant que les eaux usées, avec pour exutoire une station de dépollution ;
- l'autre recevant que les eaux pluviales, avec un rejet au milieu naturel.

Les modalités de raccordement des eaux usées et pluviales, ainsi que la gestion avant rejet des eaux pluviales, sont prescrites par le règlement en vigueur du service public d'assainissement collectif (en annexe du PLU).

Pour les voies publiques disposant uniquement d'une canalisation d'eaux usées strictes, le raccordement des eaux pluviales y est interdit.

Quel que soit la configuration du réseau public d'assainissement au droit des unités foncières, pour toute construction en création ou réhabilitation, les évacuations des eaux usées et pluviales en domaine privé sont créées en mode séparatif.

Le rejet des eaux claires (eaux de drainage, de nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur, ...) au réseau public d'eaux usées est interdit. Leur rejet au réseau public d'eau pluviale est soumis à autorisation préalable du gestionnaire des réseaux publics d'assainissement.

8.2.1 Eaux Usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- En cas d'impossibilité technique de raccordement gravitaire des constructions nouvelles en raison des caractéristiques altimétriques des terrains, le relevage éventuel des eaux usées est à la charge du pétitionnaire.
- Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.
- Tout nouveau raccordement au réseau public d'assainissement requière une autorisation administrative de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (formulaire de demande disponible sur le site internet).
- Pour les parcelles bâties ou à bâtir non desservies par le réseau public d'eaux usées, la mise en place d'une installation d'assainissement NON collectif conforme est obligatoire. La faisabilité et le choix du dispositif doivent être déterminés par une étude de sol et de définition de filière de traitement, réalisée par un bureau d'études spécialisé. Le projet d'installation d'assainissement NON collectif devra être préalablement approuvé par le service public d'assainissement non collectif (SPANC).

8.2.2 Eaux pluviales

- Pour tout projet d'aménagement, les eaux pluviales collectées au niveau des parcelles privées ne sont pas admises directement au réseau public d'eaux pluviales.
- La recherche de solution permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales au domaine public et le principe. Elle se doit d'être justifiée par une étude de « faisabilité et de dimensionnement du dispositif de restitution au sol des eaux pluviales du projet » prenant en compte la perméabilité et la nature du sol, le niveau de la nappe souterraine, la surface disponible et les risques géotechniques. Si l'étude démontre une impossibilité de restitution au sol des eaux pluviales du projet, l'autorisation de rejet au réseau public d'eaux pluviales est alors conditionnée au

ZONE UC

respect des prescriptions de limitation de débit de fuite définies par le règlement d'assainissement collectif en vigueur sur le territoire (en annexe du PLU).

- La restitution au sol in situ des eaux pluviales collectées par les projets notamment par revêtement perméable, noues en surface ou épandage souterrain de faible profondeur (inférieure à 60 cm), devra systématiquement être privilégiée.
- Parce que l'espace est compté en milieu urbain, il convient d'attribuer aux stockages d'eau pluviales une double fonction : une fonction espace public urbain et une fonction assainissement. Dans ce cas, il est nécessaire de mettre en place une approche non pas de bassin de rétention, mais plutôt une approche modelée des espaces où, grâce à de faibles décaissés, un événement pluvieux important pourra être géré sans qu'il ne provoque de dégâts sur une surface qui, la plupart du temps, est utilisée comme un espace urbain. Les techniques peuvent consister en des toitures terrasses réservoir, un parking inondable, des fossés drainant d'infiltration, une zone temporaire inondable intégrée et paysagère.
- L'installation d'un séparateur hydrocarbures, récupérant les eaux de ruissellement des aires de stationnement est obligatoire. Elle est fonction du nombre de places de stationnement et du type de véhicules stationnés, définie par le règlement en vigueur du service public d'assainissement collectif (en annexe du PLU).
- Toute installation visant à la récupération et stockage des eaux pluviales devront se conformer aux prescriptions de l'arrêté en vigueur du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

8.2.3 Eaux industrielles : non domestiques ou assimilées domestiques

- L'évacuation des eaux dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation administrative spéciale du gestionnaire de collecte, du gestionnaire du réseau structurant et de transport ainsi que de la station de dépollution. Cette autorisation fixe les prescriptions applicables en fonction de la nature des eaux.

8.2.4 En zone de gypse

- Les puisards (ou puits d'infiltration) et les pompages sont strictement interdits.
- Pour les assainissements non collectif, la restitution au sol des eaux pluviales par des dispositifs autres qu'un puisard (revêtement perméable, noues en surface, épandage souterrain de faible profondeur inférieur à 60 cm, ...) peut être autorisé par le SPANC uniquement si une étude de sol et géotechnique spécifique à la parcelle, valide l'absence de risque de dissolution du gypse, la bonne configuration du sol (perméabilité, nappe d'eau, ...) et détermine le dimensionnement adéquat du dispositif.

8.3. Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

- Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

8.4. Déchets ménagers et assimilés

- Pour toutes les constructions ou extensions, il doit être réalisé un ou des espaces clos dédiés au rangement des containers à ordures adaptés aux besoins engendrés compte tenu de la nature de la construction, sa taille et son mode de fonctionnement, incluant la collecte sélective, et pouvant être accessible dans la mesure du possible, directement depuis le domaine public. Ces espaces devront s'insérer dans leur environnement immédiat.

ZONE UC

- Les immeubles de logements collectifs et les ensembles de logements individuels groupés devront comporter un espace clos équipé et d'une dimension minimale de 10m² d'emprise au sol pour le stockage des déchets ménagers. Au-delà de 10 logements, il est exigé 5m² d'emprise au sol supplémentaire par tranche de 10 logements (arrondi par excès). Ces espaces devront s'insérer dans leur environnement immédiat.

Règlement de la zone UD

La zone UD comprend la majorité du tissu de type pavillonnaire avec une vocation résidentielle mixant les usages.

La zone UD comprend un secteur UDe spécifique au développement d'infrastructures publiques ou d'intérêt général.

Les dispositions règlementaires applicables à la zone UD et au secteur UDe comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre 1 « dispositions générales »)
- Les dispositions règlementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques et notamment (sans que cela ne constitue une liste exhaustive) :
 - o Les dispositions relatives au patrimoine bâti identifié ;
 - o Les dispositions relatives aux arbres remarquables identifiés ;
 - o Les dispositions relatives aux alignements végétaux identifiés ;
 - o Les dispositions relatives aux parcs urbains identifiés ;
 - o Les dispositions relatives aux linéaires commerciaux identifiés ;
 - o Les dispositions relatives aux axes de ruissellement.
- Les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) devant être respectées dans un lien de compatibilité.

Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article UD 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdits dans l'ensemble de la zone UD et le secteur UDe :

- Les constructions et extensions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions et extensions destinées au commerce de gros, cinéma et les centres des congrès et d'exposition ;
- Les constructions et extensions à usage d'entrepôt ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les garages mitoyens de véhicules légers de trois unités et plus sauf pour les opérations d'habitat collectif ;
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules usagers ou épaves (inertes et inaptes à la circulation) non liés à une activité existante autorisée en vertu du présent PLU ;
- L'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement isolé de caravane, camping-car ou mobil-home quelle qu'en soit la durée.
- Les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la destination et/ou au caractère de la zone.

En outre, et en sus de tout ce qui précède, sont interdits dans le seul secteur UDe :

- Les constructions et extensions à usage de logement, d'hébergement et autres hébergements touristiques,
- Les constructions à usage des salles de salle d'art et de spectacles ou autres équipements recevant du public,
- Les constructions destinées à l'artisanat et commerce de détail, la restauration, aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, aux hôtels ou à un cinéma,
- Les constructions destinées à de l'industrie, de l'entrepôt ou de bureau.
- Les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la destination et/ou au caractère de la zone.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Dans la zone UD (hors secteur UDe) sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à usage artisanal sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
 - o Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la commune,
 - o Qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptibles de provoquer une gêne pour les constructions à usage d'habitation et leurs occupants,
 - o Que les nuisances et dangers sont prévenus de façon satisfaisante et permanente eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- Les salles d'art et de spectacles à condition de ne pas constituer une salle de spectacle, de festivité ou autres salles de rassemblement d'une capacité de plus de 20 personnes, et à condition qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation et

ZONE UD

que des dispositions permanentes soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances (sonores, visuelles, olfactives, ...) ou risques (explosion, pollution, ...) pour le voisinage.

- Les autres constructions recevant du public à condition de ne pas être un équipement de type salle polyvalente ou autres salles de rassemblement et qu'ils soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation et que des dispositions permanentes soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances (sonores, visuelles, olfactives, ...) ou risques (explosion, pollution, ...) pour le voisinage.
- Les constructions à destination d'entrepôt, à conditions d'être secondaire et associées, sur la même unité foncière, à une construction ayant une destination principale autorisée dans la zone et de ne pas avoir une superficie de plus de 20% de la surface totale des constructions existantes ou autorisées.
- Les constructions destinées aux locaux techniques des administrations publiques et assimilées, à l'industrie ou au bureau, à condition qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation et que des dispositions permanentes soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances (sonores, visuelles, olfactives, ...) ou risques (explosion, pollution, ...) pour le voisinage.
- Les installations classées soumises à déclaration sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :
 - o Elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
 - o Les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante et permanente eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

Pour les installations classées existantes, soumises à déclaration ou à autorisation, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances sur l'environnement actuel ou prévu (sonores, visuelles, olfactives, pollution, explosion, ...) de la zone où elles sont implantées et qu'ils respectent les obligations fixées ci-dessus.

- Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

Dans le secteur UDe sont autorisés sous conditions :

- Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.
- Pour les installations classées existantes, soumises à déclaration ou à autorisation, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances sur l'environnement actuel ou prévu (sonores, visuelles, olfactives, pollution, explosion, ...) de la zone où elles sont implantées et qu'ils respectent les obligations fixées ci-dessus.

Tableau de synthèse :

Destination	Sous-destination	UD		UDe	
		Autorisée	Interdite	Autorisée	Interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X		X
		Condition(s) : /		Condition(s) : /	
	Exploitation forestière		X		X
		Condition(s) : /		Condition(s) : /	
Habitation	Logement	X		X	
		Condition(s) : /		Condition(s) : qu'il soit dûment justifié par la nécessité d'un gardiennage permanent des équipements et que le logement soit	

ZONE UD

			inséré dans le volume de la construction à vocation d'équipement et que la surface de plancher du logement n'excède pas 1/3 de l'entière emprise au sol de l'équipement.
	Hébergement	X	X
		Condition(s) : /	Condition(s) : /
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X	X
		Condition(s) : qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la commune sans entrainer de gêne, d'incommodité ou nuisance.	
	Restauration	X	X
		Condition(s) : /	
	Commerce de gros	X	X
		Condition(s) : /	
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X
		Condition(s) : /	
	Hôtels	X	X
		Condition(s) : /	
Autres hébergements touristiques	X	X	
	Condition(s) : /		Condition(s) : /
Cinéma	X	X	
	Condition(s) : /		Condition(s) : /
Équipement d'intérêt collectifs et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	X	X
		Condition(s) : /	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X	X
		Condition(s) : qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation et que des dispositions permanentes soient prises afin d'éviter une aggravation des gênes, des nuisances (sonores, visuelles, olfactives, ...) ou risques (explosion, pollution, ...) pour le voisinage.	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X
		Condition(s) : /	
	Salles d'art et de spectacle	X	X
Condition(s) : de ne pas constituer une salle de spectacle, de festivité ou autres salles de rassemblement d'une capacité de plus de 20 personnes, et à condition qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation et que des dispositions permanentes soient prises afin d'éviter une aggravation des gênes, des nuisances (sonores, visuelles, olfactives, ...) ou risques (explosion, pollution, ...) pour le voisinage.		Condition(s) : /	
Équipements sportifs	X	X	
	Condition(s) : /		Condition(s) : /

ZONE UD

		X		X	
	Autres équipements recevant du public	Condition(s) : de ne pas être un équipement de type salle polyvalente ou autres salles de rassemblement et qu'ils soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation et que des dispositions permanentes soient prises afin d'éviter une aggravation des gênes, des nuisances (sonores, visuelles, olfactives, ...) ou risques (explosion, pollution, ...) pour le voisinage.		Condition(s) : de ne pas être un équipement de type salle polyvalente ou autres salles de rassemblement et qu'ils soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation et que des dispositions permanentes soient prises afin d'éviter une aggravation des gênes, des nuisances (sonores, visuelles, olfactives, ...) ou risques (explosion, pollution, ...) pour le voisinage.	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X			X
		Condition(s) : qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation et que des dispositions permanentes soient prises afin d'éviter une aggravation des gênes, des nuisances (sonores, visuelles, olfactives, ...) ou risques (explosion, pollution, ...) pour le voisinage.		Condition(s) : /	
	Entrepôt	X			X
		Condition(s) : d'être secondaire et associées, sur la même unité foncière, à une construction ayant une destination principale autorisée dans la zone et de ne pas avoir une superficie de plus de 20% de la surface totale des constructions existantes ou autorisées.		Condition(s) : /	
	Bureau	X			X
Condition(s) : qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation et que des dispositions permanentes soient prises afin d'éviter une aggravation des gênes, des nuisances (sonores, visuelles, olfactives, ...) ou risques (explosion, pollution, ...) pour le voisinage.		Condition(s) : /			
Centre des congrès et d'exposition			X		X
	Condition(s) : /		Condition(s) : /		

Article UD 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

2.1 Mixité sociale

Dans la zone UD (hors secteur UDe) :

- Les opérations de logements groupés ou en collectif de 15 logements et plus, sont autorisées si elles comportent à minima 30% de la surface de plancher affectée pour des logements sociaux, au sens de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.
- Cette création de logements sociaux devra respecter impérativement la répartition des différentes catégories de logements fixée par la loi « SRU » relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (PLAI, PLUS, PLS...). Ces dispositions resteront applicables jusqu'à ce que la Commune atteigne en totalité l'objectif imposé en matière de logements sociaux.
- Il est précisé que le pourcentage de 30% susmentionné est arrêté en fonction des obligations fixées par la loi en la matière et variera en fonction des nouvelles réglementations.

ZONE UD

Dans le secteur UDe :

- Sans dispositions particulières.

Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UD 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 L'emprise au sol des constructions

3.1.1 Règle générale

- L'emprise au sol ne devra pas excéder 40% de la surface du terrain.

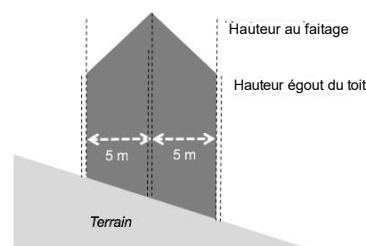
3.1.2 Règles particulières :

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.

3.2 Hauteur maximale des constructions

3.2.1 Définition

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux jusqu'au point le plus haut, ouvrages techniques et autres superstructures compris, à l'exception des cheminées et antenne qui ne doivent pas dépasser de plus de 1 mètre la hauteur au faitage.
- Le calcul de la hauteur s'effectue en tout point de la construction.
- Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur des constructions est mesurée par palier de 5 mètres à partir du point le plus défavorable.



3.2.2 Règles générales

- La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres au faitage (ou à l'attique en cas de construction en toit terrasse) pris à partir du terrain naturel avant travaux. Le nombre de niveaux ne doit pas excéder un rez-de-chaussée + 1 étage + des combles aménageables (ou du rez-de-chaussée + 2 étages en cas de toiture terrasse). Des dépassements ponctuels peuvent être autorisés pour les ouvrages tels que souches de cheminées à condition de ne pas dépasser de plus de 1 mètre la hauteur du faitage (ou l'attique).
- Lorsque la construction comprend au moins un local commercial en rez-de-chaussée, une hauteur maximale d'un mètre supplémentaire (10 mètres au faitage ou à l'attique) est autorisée à condition de respecter le nombre de niveaux (un rez-de-chaussée + 2 niveaux). La hauteur des rez-de-chaussée commerciaux doit être au minimum de 3 mètres du sol au plafond.
- La hauteur maximale des extensions et annexes à l'habitation doit être inférieure ou égale à la hauteur de l'habitation à laquelle elles se rattachent.
- Les annexes de moins de 10m² d'emprise au sol et/ou de surface plancher, de type abri de jardin sont limitées à 2,20 mètres de hauteur au faitage.
- Le premier plancher habitable de la construction principale côté rue devra se situer à moins de 60 cm du terrain naturel, sauf obligation contraire pour s'adapter à un risque naturel connu ou en cas d'extension d'une construction existante et régulièrement édifiée à la date d'approbation ne respectant pas ces dispositions.

ZONE UD

3.2.3 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.
- Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas les dispositions fixées au 3.2.2, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs au faitage ou à l'attique de la construction après travaux ne dépasse pas les hauteurs au faitage ou à l'attique de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement.
- Lorsque qu'il existe sur la limite séparative une construction présentant une hauteur supérieure à la hauteur maximale fixée sur le document graphique, la nouvelle construction peut s'adosser à la construction préexistante, à condition de ne pas en dépasser le gabarit ni en hauteur ni en profondeur.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Règle générale

- Dans la zone UD (hors secteur UDe) : les constructions principales et leurs extensions devront être implantées dans une marge comprise entre 4 mètres et 15 mètres des voies publiques et privées ouverte à la circulation automobile.
- Dans le secteur UDe : l'implantation de construction (annexes et extensions comprises) par rapport aux voies et aux emprises publiques peut se faire à l'alignement ou en respectant un retrait minimal d'1 mètre.

3.3.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.
- L'espace de retrait, entre la voie et la façade de la construction principale, devra être traité en espaces verts plantés.
- Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les dispositions figurant au 3.3.1, son extension horizontale et sa surélévation dans le prolongement de l'existant sont admises dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement et qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.
- Dans le cas d'une implantation de plusieurs constructions voisines (sur un même côté de voirie), dans une marge inférieure à 4 mètres des voies publiques et privées ouverte à la circulation automobile, une implantation selon un retrait identique à celle des constructions voisines est autorisée afin de prolonger la continuité visuelle de la rue.
- Les dispositions du 3.3.1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement, sous réserve de ne pas dépasser 300 mm (réf. RE-2020).

3.3.3. Pour les terrains situés entre deux voies

ZONE UD

- Les règles précédentes doivent s'appliquer par rapport à la rue qui fait face à l'entrée principale de la construction ou qui en est la plus proche. La limite par rapport à l'autre voie sera traitée comme une limite séparative.

3.3.4. Pour les terrains situés à l'angle de deux voies

- Les constructions (annexes et extensions comprises) doivent être implantées de façon à respecter le gabarit défini par les constructions existantes sur l'une des deux voies. La limite par rapport à l'autre rue sera traitée comme une limite latérale.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Règle générale

Dans la zone UD (hors secteur UDe) :

- L'implantation des constructions et extensions par rapport à la limite de fond de terrain devra respecter un retrait minimal de 4 mètres.
- L'implantation des constructions et des extensions par rapport aux limites latérales est fonction de la largeur de la parcelle :
 - o Si la parcelle a une largeur inférieure à 12 mètres, l'implantation doit se faire :
 - Sur les deux limites latérales,
 - Ou sur seulement l'une des limites latérales en respectant un retrait d'au moins 2 mètres par rapport à l'autre limite séparative,
 - Ou en respectant un retrait d'au moins 2 mètres par rapport aux deux limites latérales.
 - o Si la parcelle a une largeur comprise entre 12 et 20 mètres, l'implantation doit se faire :
 - Sur les deux limites latérales,
 - Ou sur seulement l'une des limites séparatives en respectant un retrait d'au moins 4 mètres par rapport à l'autre limite latérale,
 - Ou en respectant un retrait d'au moins 4 mètres par rapport aux deux limites latérales.
 - o Si la parcelle a une largeur strictement supérieure à 20 mètres, l'implantation doit se faire en respectant un retrait d'au moins 4 mètres par rapport aux deux limites séparatives.

Dans le secteur UDe :

- L'implantation des constructions et extensions par rapport aux limites séparatives (fond de terrain compris) devra respecter un retrait minimal de 2 mètres.

3.4.3 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.
- En complément des dispositions figurant au 3.4.1, s'il existe une construction sur le terrain, le long de la limite séparative, la nouvelle construction peut s'adosser à la construction préexistante, à condition de ne pas en dépasser le gabarit ni en hauteur ni en longueur.

ZONE UD

- Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement implantée dans la marge de recul, sa surélévation dans le prolongement de l'existant est admise dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement.
- Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée ouverte à la circulation automobile les dispositions applicables sont celles de l'article 3.3.
- Les dispositions du 3.4.1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement. Les travaux d'isolation sur une construction existante sont autorisés au sein des limites de l'unité foncière, sans piètement sur le domaine public et sous réserve de ne pas dépasser 300 mm (réf. RE-2020).
- Au-delà d'une bande de 15 mètres comptée à partir de l'alignement par rapport aux voies, les constructions dont la hauteur n'excède pas 5 mètres au faîtage (ou à l'attique) peuvent s'implanter sur les limites séparatives dans la limite de 5 mètres de façade.
- Dans la zone UD (hors secteur UDe) :
 - o pour les ouvertures réalisées en sous-sol ou en rez-de-chaussée dont le linteau est situé à 2 mètres au maximum au-dessus du terrain naturel, la distance minimale en vis à vis de la limite séparative est fixée à 4 mètres.
 - o Les piscines non couvertes – exemptées de permis de construire au titre des articles R.421-2 et R.421-9 du Code de l'Urbanisme – doivent respecter une marge de reculement telle que leur bassin (margelle comprise) soit situé à une distance au moins égale à 3 mètres de la limite séparative.
- Dans le secteur UDe :
 - o pour les ouvertures réalisées en sous-sol ou en rez-de-chaussée dont le linteau est situé à 2 mètres au maximum au-dessus du terrain naturel, la distance minimale en vis à vis de la limite séparative est fixée à 2 mètres.
 - o Les piscines domestiques non couvertes sont interdites.
- Dans les secteurs Ud et Ude : Les piscines couvertes (dont la couverture atteint une hauteur supérieure à 1,80m) sont considérées comme des annexes et sont par conséquent soumises aux prescriptions relatives aux annexes dans la zone.

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

3.5.1 Règles générales

- La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée.
- Dans la zone UD (hors secteur UDe) : lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance (« D ») en tout point séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à la hauteur (« H ») de la construction à l'égout du toit, soit $D=H$. Cette distance peut être réduite à $D=H/2$ si les parties de construction en vis-à-vis ne comportent pas de baies.
- Dans le secteur UDe : lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance en tout point séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à 4 mètres. Cette distance peut être réduite à un minimum de 3 mètres si les parties de construction en vis-à-vis ne comportent pas de baies.

3.5.2 Règles particulières

ZONE UD

- Par exception à l'article précédent, la distance minimale entre une construction (extension et annexes comprises) et une piscine non couverte (margelle comprise) doit être au moins égale à 3 mètres.
- Il n'est pas fixé de règle :
 - o Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.

Article UD 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Dispositions générales

- 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.
- Un cahier de prescriptions architecturales et paysagères annexé au présent règlement de PLU précise et complète les prescriptions figurant à l'article UD 4. Ces prescriptions sont à respecter pour tout projet en zone UD.
- Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition ou de son ordonnancement (se référer aux typologies présentées dans le cahier de prescriptions architecturales et paysagères), tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction et ne pas réduire ou nuire les caractéristiques des éléments historiques et/ou architecturales des sites et bâtiments et/ou de son environnement. En toute hypothèse, devront être conservés et mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.
- Les autres constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. La meilleure intégration au bâti existant, aux constructions ou avoisinantes et aux paysages naturels et urbains, devra être recherchée.
- Les volumes des constructions doivent être simples, homogènes, en harmonie avec le tissu urbain existant et présenter des éléments nécessaires et indispensables à l'unité et à l'intégration dans ce tissu.

4.2 Les toitures

Sauf mention contraire, l'ensemble des dispositions du présent article s'applique aux toitures des constructions, de leurs annexes, extension et des vérandas ainsi que des pergolas.

4.2.1 Règles générales

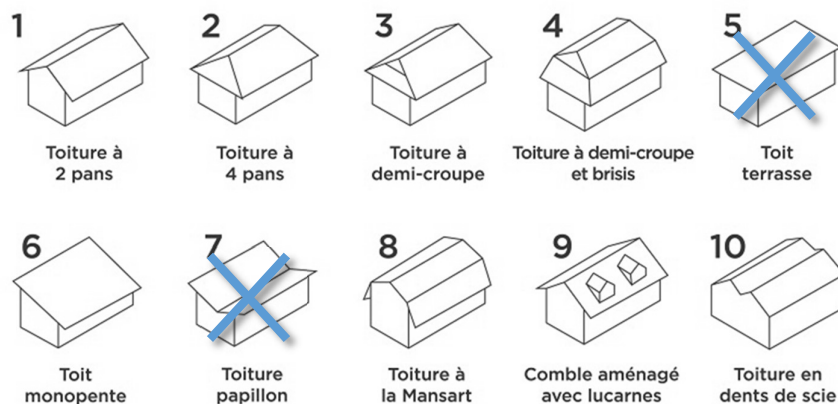
◆ La forme

- Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception selon l'une des formes autorisées (parallélisme des pans, forme homogène sur les différents volumes, ...).
- Les toitures terrasses sont interdites.
- En cas de toiture à pans, la pente doit être adaptée aux matériaux de couverture utilisés et s'insérer dans l'environnement.

ZONE UD

- La pente des toitures doit être, à l'exception des ouvrages décoratifs de faible importance, comprise entre 30° et 45° sur l'horizontale. Toutefois, elle pourra être :
 - o Pour les constructions contiguës à une construction existante, de même pente que la toiture de cette construction ;
 - o Supérieure à 10° pour les vérandas et les peegolas ;
 - o Supérieure à 20° pour les bâtiments d'une hauteur maximale inférieure à 3,50 m, ou d'une largeur supérieure à 12 m.
- En cas de toitures à la Mansart le brisis ne devra pas être supérieur à 75°. Le terrasson pourra varier selon le matériau utilisé entre 15° et 38°.
- Les toitures des extensions et annexes à l'habitation doivent faire l'objet d'un traitement (volume, aspect, matériaux, couleurs) qui garantis une bonne insertion et une continuité avec la construction principale et dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés et du domaine public. Les toitures des annexes ou extensions sont soumises aux mêmes règles que les toitures des constructions, y compris pour ce qui concerne leur pente.

Illustration de synthèse des types de toitures autorisées :



◆ L'aspect

- L'emploi de matériaux de qualité et naturels devra être privilégié.
- Une couverture en tuile sans relief, en ardoise naturelle ou fibrociment posée droite devra être privilégiée.
- Les bacs d'acier ou les bardeaux d'étanchéité seront dans les gammes de ton des matériaux autorisés (gris ardoise, brun ou brun rouge).
- Dans le périmètre de l'église relevant d'un avis conforme de l'ABF, les matériaux similaires sont interdits. Toutefois, pour les constructions sans caractère particulier et dans certains cas, non covisible avec l'église, il est accepté de la petite tuile plate 27/m² mais toujours en terre cuite.

Sont interdits :

- L'emploi de tôles galvanisées ou plaques en fibres ciment non teintées dans la masse ;
- L'emploi de la tôle ondulée (acier ou PVC) sur les habitations et leurs annexes.
- L'emploi de bardeaux bitumineux sur les extensions et les constructions.

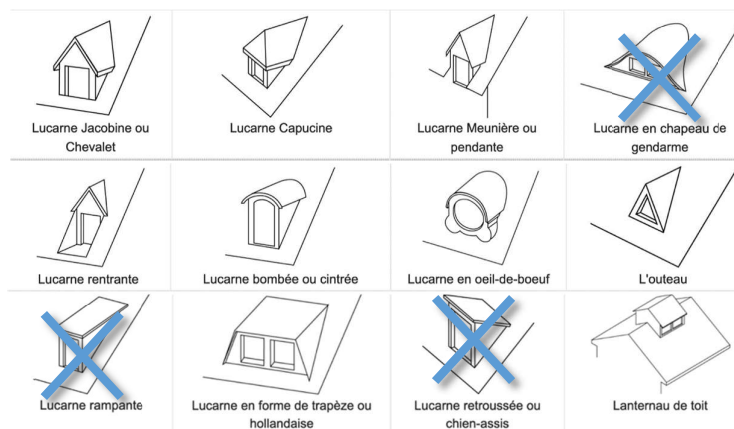
4.2.2. Les ouvertures de toiture

- Les ouvertures seront constituées par des lucarnes couvertes par un toit d'au moins 2 pans ou en arc de cercle.

ZONE UD

- Les ouvertures doivent respecter l'ordonnance de la façade de la construction (être dans l'alignement des fenêtres en façade).
- Un seul rang horizontal de châssis de toit est autorisé sur la hauteur de la toiture. Ces châssis doivent être de proportion plus haute que large et encastré dans le même plan que la toiture.

Illustration de synthèse des types de lucarnes autorisés :



4.2.3. Dispositions particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.
- Pour les piscines couvertes et les vérandas et/ou pergolas, les couvertures vitrées et / ou monopentes sont autorisées. Les toitures des vérandas et des pergolas seront exclusivement constituées de produits verriers ou de synthèse transparentes ou translucides, montés sur une structure de même matériau que leur façade.

4.3 Les façades

4.3.1 Règles générales

- Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne doivent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, ...). L'emploi de matériaux de qualité et naturels devra être privilégié.
- Les matériaux et parement des constructions dont la typologie est présentée dans le cahier de prescriptions architecturales et paysagères doivent être maintenue à l'identique.
- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.
- Les matériaux et les couleurs doivent être en harmonie avec les constructions existantes sur le terrain, ainsi qu'avec les lieux avoisinants et notamment pour respecter l'ordonnance architecturale du quartier et du milieu bâti qui présente une unité.
- Les enduits seront de teintes identiques ou proches de celles définies par le nuancier de couleur en annexe 6 du présent règlement. Elles seront choisies de manière à être en harmonie avec celle des bâtiments anciens et les constructions avoisinantes.

ZONE UD

- Les teintes vives, ainsi que le "blanc pur" (RAL 9010) sont interdits. Cette interdiction s'applique pour tout élément apparent en façade.
- Les enduits auront une finition grattée ou écrasée, les enduits talochés et projetés sont interdits.
- Les joints de maçonnerie en pierre de taille ou en moellon seront de même teinte que le matériau principal.
- Les pignons aveugles doivent faire l'objet d'un traitement de modénature (corniches, bandeaux etc...) et/ou d'enduits.
- L'installation des enseignes et pré-enseignes est règlementée par le Règlement Local de Publicité de la commune.

4.3.2 Les ouvertures en façade

- Toute modification d'ouverture ou nouveau percement, sur un bâtiment existant, devra respecter l'ordonnement des façades et l'équilibre structurel de celle-ci. Toute variation de forme ou dimension, dans un bâtiment existant, devra donc participer à un projet architectural proposant un nouvel ordonnancement, également cohérent et ne pas altérer le caractère historique ou architectural de la construction existante et de son quartier environnant. Les ouvertures existantes seront conservées ou restituées dans leurs proportions d'origine.
- Les menuiseries seront colorées (peintes ou teintées dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade, tout en étant plus soutenus et identique ou proches à l'une des teintes prescrites en annexe 6 du présent règlement. En cas d'extension, rénovation et annexes, la même couleur de menuiserie que le bâtiment existant devra être utilisée.
- Pour les façades sur rue, les ouvertures doivent être plus hautes que larges.
- Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade, depuis le domaine public ou toute voie ouverte au public.
- Les garde-corps des fenêtres et portes fenêtres doivent être simples et s'intégrer à l'architecture du bâtiment tant dans les matériaux utilisés que dans le choix des couleurs. Les gardes corps présentant l'aspect de la tôle perforée sont interdits.

4.3.3 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.

4.4 Les façades commerciales

- Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.
- Les créations ou modifications de façades doivent respecter les dispositions suivantes :
 - o Les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné ;
 - o Lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ;

ZONE UD

- L'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite ;
- Lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur ;
- Lorsque le rez-de-chaussée (des constructions nouvelles ou lors d'une modification) doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir une enseigne, Il doit être séparé de façon visible du premier étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits, etc.). Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue. Le bandeau doit également se limiter au linéaire des vitrines commerciales ;
- Lorsqu'un commerce est implanté à l'angle de deux voies, ses vitrines doivent être continue et se poursuivre sur une même hauteur.
- Lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade. Ces rideaux sont ajourés.
- L'installation des enseignes et pré-enseignes est règlementée par le Règlement Local de Publicité de la commune.

4.5 Les dispositions particulières applicables aux constructions existantes présentant une qualité architecturale

- L'architecture (et notamment les modénatures) et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural (se référer aux typologies présentées dans le cahier de prescriptions architecturales et paysagères) doivent être respectées lors d'un ravalement ou de travaux de réhabilitation et de tout projet d'une manière générale portant sur un tel bien.
- Un soin particulier doit être apporté à la préservation, la restauration et le cas échéant la restitution des éléments de modénature spécifiques à la construction (voir cahier de prescriptions en annexe du règlement). Toute extension, surélévation de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.
- La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les murs prévus pour être apparents doivent être préservés (pierre de meulière, brique...).
- La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.

4.6 Les éléments techniques

Aucun élément technique lié à une construction, annexe ou extension ne peut amener à une réduction de la largeur d'un trottoir, restreindre les conditions d'utilisation par les usagers ou rendre celui-ci non conforme à la réglementation en vigueur.

4.6.1 Règles générales

◆ Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les règles PMR sur les voies ouvertes à la circulation du public devront être respectées.

◆ Les rampes de parking

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

◆ Les édicules et gaines techniques

ZONE UD

Les édicules et gaines techniques ne doivent pas être visible depuis le domaine public ou toute voie ouverte à la circulation du public.

Les édicules techniques en toiture tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction et par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle. L'installation de ce type d'élément devra veiller à limiter les nuisances sonores (isolation phonique, ...).

◆ Les éléments techniques liés aux réseaux

Les éléments techniques liés aux réseaux (coffrets, poste de transformation...) doivent être intégrés dans les parties maçonnées des clôtures ou dans le corps Les édicules techniques en toiture doivent présenter une intégration architecturale qualitative et ne pas être visibles à partir de toute voie ouverte au public.

◆ Les dévoiements des conduits de cheminée

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques seules les cheminées à usage de conduit (aération, fumée, ventilation...) peuvent dépasser du volume de la toiture dans la limite de 1 mètre par rapport au faitage de la construction et sous réserve d'un traitement architectural qui s'insère dans l'environnement immédiat de la construction.

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction et de l'environnement immédiat. L'utilisation d'un conduit de cheminée d'aération / ventilation métallique non recouvert est interdit.

◆ Les antennes

Les antennes individuelles d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de manière à être la moins visible depuis le domaine public et de l'environnement immédiat.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade de manière à ne pas être visible depuis le domaine public ou toute voie ouverte au public.

Toute installation d'antenne, même parabolique, est interdite sur la façade donnant sur l'espace public ou toute voie ouverte au public.

Toute antenne visible devra être dissimulé dans l'environnement par l'utilisation de dispositifs « trompe l'œil » (exemple : fausse souche de cheminée pour une antenne sur toit ou antenne arbre dans un environnement agricole ou naturel).

◆ Les panneaux solaires ou photovoltaïques

Afin de préserver l'aspect du faitage qui est la partie la plus visible du bâtiment et limiter l'impact visuel de l'installation, notamment depuis les vues lointaines, les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment à la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils doivent être non visibles à partir du domaine public et de toute voie privée ouverte à la circulation du public.

A ce titre, il doit être privilégié :

ZONE UD

- Soit une implantation au sol, soit sur un versant de toiture non visible depuis le domaine public, soit sur une construction annexe (garage, appentis, abri de jardin, etc...) non visible depuis le domaine public et de toute voie ouverte à la circulation du public ;
- Une pose de manière groupée, en tenant compte de l'ordonnancement de la façade ;
- Une implantation en bandeaux en crête ou en bas de toiture ;
- Une pose avec des montants d'une couleur similaire à celle de la toiture.

◆ Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils

Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils (dont les bornes de recharge de véhicule électrique privée) devront être implantés à un endroit non visible du domaine public et ne pas occasionner de gêne pour le voisinage.

Leur localisation et couleur devront être choisies de sorte qu'ils restent peu perceptibles visuellement et qu'ils cherchent à s'intégrer au mieux avec la construction sur laquelle ils seront fixés et de l'environnement immédiat.

Leur pose en façade sur rue est interdite, ils ne doivent pas être visibles à partir du domaine public et de toute voie privée ouverte à la circulation du public.

4.6.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.

4.7 Les clôtures et les portails

Les prescriptions du présent article s'appliquent, sauf mentions contraires, sur l'ensemble des bordures et limites de la parcelle. Toutes les hauteurs mentionnées dans le présent article s'entendent comme calculées, avant travaux, à partir du niveau du sol du domaine public ou à défaut du niveau du sol de la voie de circulation quelle qu'elle soit jouxtant l'unité foncière au jour du dépôt du projet, jusqu'au point le plus haut (entendu comme tout élément rattaché à la clôture, y compris les éléments de décoration le cas échéant, inclus).

4.7.1 Dispositions générales

- Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité et dans un rayon de 300 mètres.
- Les clôtures en matériaux de qualité (en pierre, moellon, ou présentant des éléments de modénatures d'intérêt) doivent être conservées. Leur démolition ponctuelle est toutefois autorisée pour permettre de réaliser un seul nouvel accès ou pour des conditions de sécurité publique. En cas de travaux sur ces clôtures, l'emploi du ou des même(s) matériaux est exigé afin de pérenniser la qualité de la clôture.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, ...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, contreplaqué, etc...) est interdit.
- La finition des enduits sera talochée, feutrée, lissée.
- Les enduits fantaisies de type rustique sont proscrits.
- La couleur des travées sera uniforme et devra s'intégrer à l'environnement immédiat. L'utilisation de plus de deux couleurs est interdite.

ZONE UD

- Lorsque le terrain est en pente, la clôture sera implantée en palier régulier permettant de préserver la hauteur maximale de 1,80 mètre à partir du sol avant travaux du domaine public ou à défaut de la voie de circulation située au droit de la parcelle. Chaque palier sera délimité par un pilier de 2 mètres maximum à partir du sol avant travaux du domaine public ou à défaut de la voie de circulation située au droit de la parcelle. En aucun cas la clôture devra avoir au point le plus haut une hauteur supérieure à 1,80 mètre à partir du sol avant travaux du domaine public ou à défaut de la voie de circulation située au droit de la parcelle. Toutes les clôtures doivent être ajourées d'au moins 1 cm entre chaque composant de celles-ci et sur l'ensemble de leur longueur et hauteur de nature à permettre une visibilité directe pour les services de secours au droit de la parcelle en cas d'interventions.

4.6.2 En bordure des voies (ouvertes à la circulation automobile)

- La hauteur maximale des clôtures, portails et portillons est limitée à 2 mètres à partir du domaine public ou à défaut de la voie de circulation située au droit de la parcelle, mesurée à partir du sol du domaine public avant travaux. Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure, à condition de présenter un intérêt architectural ou qualitatif et de respecter l'aspect de ce mur existant et sa hauteur, dans la limite maximale de 2,50 mètres. Au-delà, les dispositions du présent PLU s'appliquent.
- Cette disposition ne prend pas en compte les poteaux attenants aux portails et portillons limités à une hauteur de 2,20 mètres.
- Dans le cas d'une clôture mixte, composée d'une clôture pleine (mur bahut) et d'une clôture ajourée (devant barreaudage ajouré ou lisse), la hauteur de la clôture pleine est limitée à 1,00 mètre, mesurée à partir du sol du domaine public, pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres.
- Les clôtures non mixtes devront être constituer des ensembles homogènes composés :
 - o de haies d'essences variées (les feuillages ne devant pas empiéter de plus de 10 centimètres sur le domaine publique) doublées ou non de grillage,
 - o ou de maçonneries pleines ou ajourées d'une hauteur maximale de 1 mètre à partir du terrain naturel avant travaux,
 - o ou de grillages, de barreaudages, ou de lisses horizontales ajourées,
 - o ou de murets surmontés ou non de grille ajourée.
- Les portails et portillons d'accès seront :
 - o de forme simple, sans excès de surcharges décoratives ;
 - o de teinte identique ou proche de celles du nuancier en annexe 6 du présent règlement, en harmonie avec les menuiseries de la construction principale ;
 - o limités pour les portails à une largeur de 4 mètres et pour les portillons à 1,50 mètre ;
 - o limités à un portail et un portillon par unité foncière ;
 - o limités à un portillon par tranche de 20 mètres de façade côté rue.
 - o Ne pas être disposés devant ou à moins d'un mètre d'un équipement public (poteaux incendie, poteaux enedis ...).
- Si les conditions de sécurité l'exigent, un retrait de 5 mètres des portails sera demandé par rapport à l'alignement de façon à permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie publique
- Sont interdites les utilisations :
 - o de toile tissée ou déroulée ;
 - o de plaques béton sur une hauteur supérieure à 0,20 mètre ;
 - o de matériaux de récupération (tôle ondulée, palette, ...) ;
 - o de tous dispositifs d'occultation provisoires ou définitifs.

4.7.3 En limites séparatives

ZONE UD

- La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres ; toutefois, sur une profondeur de 5 mètres à compter de l'alignement des voies, cette hauteur n'excèdera pas la hauteur de la clôture en bordure de voie réglementée ci-dessus.
- La clôture doit être constituée de murs maçonnés, de grillages plastifiés, de barreaudage, de claustra bois et/ou de haies vives.

4.7.4 Dispositions particulières

- En cas de clôture préexistante ne respectant pas les règles ci-dessus, tout travaux sur celle-ci devra être conforme au présent règlement, à l'exception des clôtures de qualité architecturale ou historique s'intégrant dans leur environnement.

Article UD 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Traitement des espaces libres

- Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère préalable du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.
- Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.
- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

En outre, pour le secteur UDe : es arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf en cas de maladie si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens et dûment justifiée. Tout arbre abattu doit être remplacé par la plantation d'un arbre de même espèce du droit de la parcelle.

5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

5.2.1 Les espaces libres de toute construction en élévation

- Les espaces perméables doivent représenter à minima 55% de la surface du terrain (=100% du terrain - 40% d'emprise au sol des constructions à maxima – 5% d'espaces imperméabilisés pour les accès voirie incluant les bandes de roulement). Les 2/3 des espaces perméables exigés devront obligatoirement être traités en espaces verts de pleine terre et d'un seul tenant.
- Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.
- Un arbre est imposé pour 100 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être répartis sur le terrain et plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un cube de 1,50 mètre de côté.

5.2.2 Parcs de stationnement et leurs accès

ZONE UD

- Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.
- Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 500m².
- Lorsque leur surface excède 1 000 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives couplées à des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales.
- Les voies d'accès et parcs de stationnement, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran.

5.2.3 Essences végétales

- Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives qui sont prosrites (cf. cahier de prescriptions architecturales et paysagères).
- Les espèces végétales à fort potentiel allergisant (annexe 7) sont autorisées de manière ponctuelle dans l'aménagement des espaces libres de constructions.

5.2.4 Règle particulière

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.

Article UD 6 : Stationnement

A titre liminaire, il est précisé que l'ensemble des aires de stationnement, pour quel que type de véhicules que ce soit, est obligatoirement réalisé en espaces perméables avec des matériaux facilitant l'infiltration naturelle des eaux de pluie et de ruissellement. Seules les bandes de roulement des véhicules pourront être réalisées en espaces imperméables, sous réserve d'un traitement spécifique et adapté au droit de la parcelle des eaux de pluie et de ruissellement résultant de cet aménagement.

6.1 Prescriptions en matière de stationnement pour les automobiles

6.1.1 Modalités d'application des normes de stationnement

- Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, et afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé au minimum la réalisation de places tel que défini ci-après.
- Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher des constructions existantes si leur destination reste inchangée et dans la limite d'une augmentation de 10% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU, et si le nombre de logements existants à la date d'approbation du présent PLU est maintenu. Au-delà, les règles du présents PLU trouvent à s'appliquer.
- Les places commandées sont autorisées dans la limite de 10% du total requis défini en fonction des règles édictées ci-dessous.
- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher ou du nombre de logements.

ZONE UD

- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher, le calcul se fait par tranche entière entamée.
- Lors de l'application des ratios minimums fixés ci-dessous, lorsque la décimale est égale ou supérieure à 5, toute décimale entamée est arrondie au chiffre supérieur.
- Pour toute opération d'ensemble créant plus de 4 nouveaux logements, il est exigé en sus des dispositions du 6.1.2 la création à minima d'une place spécifique de stationnement visiteur pour 4 logements (arrondi par excès).
- Les dispositions relatives au stationnement s'appliquent dans le cas des divisions parcellaires, tant à la parcelle bâtie qu'à la parcelle à bâtir.
- Pour toute destination, hors habitation, il est exigé 2% de places pour Personne à Mobilité Réduite par rapport au volume total de places envisagées (arrondi par excès). Ce nombre de place ne pouvant être inférieur 1.

6.1.2 Exigences minimales de stationnement

Destination des constructions	Nombre de place imposé
Habitation	2 places de stationnement par logement avec 1 place supplémentaire pour toute augmentation cumulée d'emprise au sol par tranche de 20m ² depuis l'approbation du présent PLU.
Bureaux	1 place de stationnement par 30 m ² de surface de plancher destinée aux bureaux
Commerces et activités de services	1 place de stationnement par 30 m ² de surface de vente. Au-delà, 1 place pour 20m ² supplémentaire, arrondi par excès. La surface, bâtie ou non, consacrée au stationnement, ne pourra excéder une fois et demie la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.
Équipement d'intérêt collectifs et service public	Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés. Il doit notamment être réalisé : <ul style="list-style-type: none"> - 6 places de stationnement pour 10 lits d'établissement de santé (hôpital, clinique, ...) ; - 2 places de stationnement pour 10 lits d'hospices, maison de repos, centre de cure, résidences personnes âgées, ... - 1 place de stationnement par classe pour les établissements du premier degré ; - 2 places de stationnement par classe pour les établissements du second degré.
Entrepôt	1 place pour 50m ² affectés à l'activités entrepôts (arrondi par excès).
Industrie	1 place pour 50m ² affectés à l'activités (arrondi par excès).
Hébergement hôtelier et autre hébergement touristique	1 place de stationnement par chambre.

6.1.3 Dispositions particulières aux terrains situés aux abords de la gare ferroviaire (à moins de 300 m)

Pour les destinations et sous-destinations concernées, ces dispositions se substituent à celles prévues par l'article 6.1.2.

ZONE UD

- Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et résidences universitaires : il est exigé la réalisation de 0,5 place de stationnement par logement au minimum (selon l'article R.151-46 du Code de l'Urbanisme, 3 places d'hébergement en résidence pour personnes âgées dépendantes ou en résidence universitaires équivalent à un logement).
- Autres habitations : il est exigé la réalisation d'1 place par logement au minimum.
- Bureau : il est exigé 1 place par 50 m² de surface de planche.

6.2 Normes techniques

6.2.1 Dimensions minimales des places

- En cas de stationnement perpendiculaire :
 - o longueur : 5 mètres, 9 mètres pour une place double ;
 - o largeur : 2,30 mètres.
- En cas de stationnement en épi :
 - o longueur : 5,5 mètres pris perpendiculairement à la voie ;
 - o largeur : 2,50 mètres.
- En cas de stationnement longitudinal :
 - o longueur : 5 mètres ;
 - o largeur : 2,20 mètres.

6.2.2 Dimensions desserte et accessibilité des aires de stationnement

- Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et sécurisée.
- Les largeurs des accès sont mentionnées dans l'annexe « définitions ».
- Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique et à condition de ne pas constituer un risque pour la sécurité des usagers de l'espace public.
- Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 17%, sauf en cas d'impossibilité technique et à condition de ne pas constituer un risque pour la sécurité des usagers de l'espace public. Est regardée comme impossibilité technique au sens du présent article, l'impossibilité de s'acquitter par un autre moyen des obligations de dimensions, desserte et accessibilité des aires de stationnement.

6.3 Obligations de réaliser des stationnements pour les deux roues et poussettes

- Pour toutes les constructions il doit être réalisé un ou des espaces dédiés aux deux roues, poussettes adaptés aux besoins engendrés compte tenu de la nature de la construction, sa taille et son mode de fonctionnement.
- Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions/extensions principales.
- L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède, au minimum, les caractéristiques suivantes :

Destinations	Normes
Habitation	Habitation comprenant plus de deux logements, l'espace de stationnement doit correspondre : <ul style="list-style-type: none">- à 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces,- à 1,5 m² par logement dans les autres cas,

ZONE UD

	- dans tous les cas, l'espace de stationnement vélo doit disposer d'une superficie minimale de 3 m ² .
Commerce et activité de service	Pour les constructions d'au moins 500 m ² de surface de plancher, l'espace de stationnement doit correspondre à 1 place pour 10 employés, avec un minimum de 1,5 m ² par place (avec comme base de calcul 1 emploi par 65 m ² de surface de plancher).
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Pour les établissements scolaires, l'espace de stationnement doit correspondre à 1 place pour 8 à 12 élèves.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie : Pour les constructions d'au moins 500 m ² de surface de plancher, l'espace de stationnement doit correspondre à 1 place pour 10 employés, avec un minimum de 1,5 m ² par place (avec comme base de calcul 1 emploi par 50 m ² de surface de plancher). Entrepôt : Pour les constructions d'au moins 500 m ² de surface de plancher, l'espace de stationnement doit correspondre à 1 place pour 10 employés, avec un minimum de 1,5 m ² par place (avec comme base de calcul 1 emploi par 100 m ² de surface de plancher). Bureau : L'espace de stationnement doit correspondre à 1,5 m ² pour 100 m ² de surface de plancher.

- L'espace de stationnement pour les deux roues non motorisés peut être constitué de plusieurs emplacements. Il doit être facilement accessible.
- Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues non motorisés sont celles des planchers mais aussi des surfaces verticales (mezzanines, racks...) spécialement aménagées à cet effet.

Chapitre 3 – Équipements et réseaux

Article UD 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7-1 Les accès

7.1.1 Règle générale

- Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée (justificatif de propriété ou servitude de passage au jour du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme) permettant la circulation de tout type de véhicule des services de lutte contre l'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.
- Il peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.
- Aucun accès ne peut engendrer une gêne ou une restriction de circulation des usagers du domaine public ou de toute voie ouverte à la circulation du public.

7.1.2 Nombres d'accès autorisés

- Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Il ne sera autorisé qu'un seul accès pour les façades de moins de 20 mètres de large et deux accès pour les façades strictement de supérieure à 20 mètres de large.
- Dans le cas d'une parcelle bordée par 2 voies, il ne sera autorisé qu'un seul accès au droit où celui-ci génère le moins de risques et de gêne pour la circulation du public.

7.1.3 Les voies nouvelles

- L'emprise des voies nouvellement créées doit avoir une largeur de 8 mètres, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, sa largeur minimale peut être de 5 mètres dans les cas suivants :
 - Lorsque la voie nouvelle est à sens unique,
 - Ou lorsque la voie n'excède pas 20 mètres de longueur, et qu'elle dessert au plus 5 logements.
- Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles, ainsi que l'accessibilité des Personnes à Mobilités Réduites (PMR).
- Ponctuellement, des passages plus étroits pourront être admis s'ils sont justifiés par le souci de conserver des éléments bâtis ou des éléments naturels remarquables et intéressants sur le plan de l'architecture ou de l'urbanisme : murs, porches, éléments de constructions anciennes, éléments naturels remarquables.
- En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte celles-ci doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et des services de secours.
- Au-delà de 50 mètres, une borne incendie pourra être exigée.

Article UD 8 : Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

- L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

8.2 Assainissement

Les réseaux d'assainissement présent sur la commune de Domont sont de type séparatif. La collecte des effluents est donc assurée par deux canalisations distinctes :

- l'une recevant que les eaux usées, avec pour exutoire une station de dépollution ;
- l'autre recevant que les eaux pluviales, avec un rejet au milieu naturel.

Les modalités de raccordement des eaux usées et pluviales, ainsi que la gestion avant rejet des eaux pluviales, sont prescrites par le règlement en vigueur du service public d'assainissement collectif (en annexe du PLU).

Pour les voies publiques disposant uniquement d'une canalisation d'eaux usées strictes, le raccordement des eaux pluviales y est interdit.

Quel que soit la configuration du réseau public d'assainissement au droit des unités foncières, pour toute construction en création ou réhabilitation, les évacuations des eaux usées et pluviales en domaine privé sont créées en mode séparatif.

Le rejet des eaux claires (eaux de drainage, de nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur, ...) au réseau public d'eaux usées est interdit. Leur rejet au réseau public d'eau pluviale est soumis à autorisation préalable du gestionnaire des réseaux publics d'assainissement.

8.2.1 Eaux Usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- En cas d'impossibilité technique de raccordement gravitaire des constructions nouvelles en raison des caractéristiques altimétriques des terrains, le relevage éventuel des eaux usées est à la charge du pétitionnaire.
- Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.
- Tout nouveau raccordement au réseau public d'assainissement requière une autorisation administrative de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (formulaire de demande disponible sur le site internet).
- Pour les parcelles bâties ou à bâtir non desservies par le réseau public d'eaux usées, la mise en place d'une installation d'assainissement NON collectif conforme est obligatoire. La faisabilité et le choix du dispositif doivent être déterminés par une étude de sol et de définition de filière de traitement, réalisée par un bureau d'études spécialisé. Le projet d'installation d'assainissement NON collectif devra être préalablement approuvé par le service public d'assainissement non collectif (SPANC).

8.2.2 Eaux pluviales

- Pour tout projet d'aménagement, les eaux pluviales collectées au niveau des parcelles privées ne sont pas admises directement au réseau public d'eaux pluviales.
- La recherche de solution permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales au domaine public et le principe. Elle se doit d'être justifiée par une étude de « faisabilité et de dimensionnement du

ZONE UD

dispositif de restitution au sol des eaux pluviales du projet » prenant en compte la perméabilité et la nature du sol, le niveau de la nappe souterraine, la surface disponible et les risques géotechniques. Si l'étude démontre une impossibilité de restitution au sol des eaux pluviales du projet, l'autorisation de rejet au réseau public d'eaux pluviales est alors conditionnée au respect des prescriptions de limitation de débit de fuite définies par le règlement d'assainissement collectif en vigueur sur le territoire (en annexe du PLU).

- La restitution au sol in situ des eaux pluviales collectées par les projets notamment par revêtement perméable, noues en surface ou épandage souterrain de faible profondeur (inférieure à 60 cm), devra systématiquement être privilégiée.
- Parce que l'espace est compté en milieu urbain, il convient d'attribuer aux stockages d'eau pluviales une double fonction : une fonction espace public urbain et une fonction assainissement. Dans ce cas, il est nécessaire de mettre en place une approche non pas de bassin de rétention, mais plutôt une approche modelée des espaces où, grâce à de faibles décaissés, un événement pluvieux important pourra être géré sans qu'il ne provoque de dégâts sur une surface qui, la plupart du temps, est utilisée comme un espace urbain. Les techniques peuvent consister en des toitures terrasses réservoir, un parking inondable, des fossés drainant d'infiltration, une zone temporaire inondable intégrée et paysagère.
- L'installation d'un séparateur hydrocarbures, récupérant les eaux de ruissellement des aires de stationnement est obligatoire. Elle est fonction du nombre de places de stationnement et du type de véhicules stationnés, définie par le règlement en vigueur du service public d'assainissement collectif (en annexe du PLU).
- Toute installation visant à la récupération et stockage des eaux pluviales devront se conformer aux prescriptions de l'arrêté en vigueur du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

8.2.3 Eaux industrielles : non domestiques ou assimilées domestiques

- L'évacuation des eaux dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation administrative spéciale du gestionnaire de collecte, du gestionnaire du réseau structurant et de transport ainsi que de la station de dépollution. Cette autorisation fixe les prescriptions applicables en fonction de la nature des eaux.

8.2.4 En zone de gypse

- Les puisards (ou puits d'infiltration) et les pompages sont strictement interdits.
- Pour les assainissements non collectif, la restitution au sol des eaux pluviales par des dispositifs autres qu'un puisard (revêtement perméable, noues en surface, épandage souterrain de faible profondeur inférieur à 60 cm, ...) peut être autorisé par le SPANC uniquement si une étude de sol et géotechnique spécifique à la parcelle, valide l'absence de risque de dissolution du gypse, la bonne configuration du sol (perméabilité, nappe d'eau, ...) et détermine le dimensionnement adéquat du dispositif.

8.3. Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

- Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

8.4. Déchets ménagers et assimilés

- Pour toutes les constructions ou extensions, il doit être réalisé un ou des espaces clos dédiés au rangement des containers à ordures adaptés aux besoins engendrés compte tenu de la nature de la construction, sa taille et son mode de fonctionnement, incluant la collecte sélective, et pouvant être accessible dans la mesure du possible, directement depuis le domaine public. Ces espaces devront s'insérer dans leur environnement immédiat.
- Les immeubles de logements collectifs et les ensembles de logements individuels groupés devront comporter un espace clos équipé et d'une dimension minimale de 10m² d'emprise au sol pour le stockage des déchets ménagers. Au-delà de 10 logements, il est exigé 5m² d'emprise au sol supplémentaire par tranche de 10 logements (arrondi par excès). Ces espaces devront s'insérer dans leur environnement immédiat.

Règlement de la zone UE

La zone UE comprend l'essentiel des espaces spécifiquement dédiés au développement des activités économiques.

La zone UE comprend un secteur UEa spécifiquement à vocation d'activités artisanales ou commerciales.

Les dispositions règlementaires applicables à la zone UE comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre 1 « dispositions générales »)
- Les dispositions règlementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques et notamment (sans que cela ne constitue une liste exhaustive) :
 - o Les dispositions relatives au patrimoine bâti identifié ;
 - o Les dispositions relatives aux arbres remarquables identifiés ;
 - o Les dispositions relatives aux alignements végétaux identifiés ;
 - o Les dispositions relatives aux parcs urbains identifiés ;
 - o Les dispositions relatives aux linéaires commerciaux identifiés ;
 - o Les dispositions relatives aux axes de ruissellement.
- Les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) devant être respectées dans un lien de compatibilité.

Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article UE 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdits dans l'ensemble de la zone UE et le secteur UEa :

- Les constructions à usage d'habitation, d'hébergement et autres hébergements touristiques,
- Les constructions à usage des salles d'équipements sportifs ou autres équipements recevant du public,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert ou couvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules usagers ou épaves (inertes et inaptes à la circulation) non liés à une activité existante autorisée en vertu du présent PLU ou à l'administration publique,
- Les décharges de tous types,
- L'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs (y compris temporaire).
- Le stationnement isolé de caravanes/camping-cars/mobil-homes quelle qu'en soit la durée.
- Les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la destination et/ou au caractère de la zone.

En outre, sont interdits dans le seul secteur UEa :

- Les constructions à vocation d'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions destinées à de l'industrie ou de l'entrepôt.
- Les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la destination et/ou au caractère de la zone.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Dans la zone UE (hors secteur UEa) sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à usage d'exploitation agricole à condition qu'il s'agisse de construction ou installation mutualisée entre plusieurs exploitations et nécessaire au stockage de matériel agricole ou matières premières alimentaires, de type CUMA ou silo agricole.
- Les constructions à usage d'exploitation forestière à condition qu'il s'agisse d'unité de transformation de type scierie ou de stockage de matériaux.
- Les constructions à usage de logement aux conditions cumulatives suivantes :
 - o Qu'il soit dûment justifié par la nécessité d'un gardiennage permanent des équipements pour des raisons de sécurité ou de fonctionnement normal des activités auxquelles ils sont associés ;
 - o Que le logement soit inséré dans le volume de la construction à vocation économique ;
 - o Que la surface de plancher du logement n'excède pas 1/4 de l'entière la surface de plancher de la construction à vocation économique ;
 - o Qu'il n'y ait qu'un seul logement par équipement gardienné et par unité foncière.
- Les constructions à usage d'industrie, d'entrepôt, de bureau et de centre des congrès et d'exposition aux conditions cumulatives suivantes :

ZONE UE

- Les dangers et nuisances prévisibles résultants de l'exercice des activités doivent être prévenus de manière satisfaisante, pérenne et certaine eu égard aux quartiers et l'environnement immédiat de la zone où elles s'implantent, être compatible avec ces derniers.
- Les constructions doivent s'intégrer dans l'environnement paysager du site et de ses abords.
- Les installations classées soumises à déclaration sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :
 - Elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
 - Les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante et permanente eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

Pour les installations classées existantes, soumises à déclaration ou à autorisation, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances sur l'environnement actuel ou prévu (sonores, visuelles, olfactives, pollution, explosion, ...) de la zone où elles sont implantées et qu'ils respectent les obligations fixées ci-dessus.

- Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

Dans le secteur UEa sont autorisés sous conditions :

- Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

Tableau de synthèse :

Destination	Sous-destination	Autorisée	Interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	UE	UEa
		Condition(s) : qu'il s'agisse de construction ou installation mutualisée entre plusieurs exploitations et nécessaire au stockage de matériel agricole ou matières premières alimentaires, de type CUMA ou silo agricole	
	Exploitation forestière	UE	UEa
		Condition(s) : qu'il s'agisse d'unité de transformation de type scierie ou de stockage de matériaux.	
Habitation	Logement	UE	UEa
		Condition(s) : le logement doit être dûment justifié par la nécessité d'un gardiennage permanent des équipements pour des raisons de sécurité ou de fonctionnement normal des activités auxquelles ils sont associés, inséré dans le volume de la construction à vocation d'équipement, et d'une surface de plancher du logement n'excédant pas 1/4 de l'entière emprise au sol de l'équipement et qu'il n'y est qu'un seul logement par équipement gardienné.	
	Hébergement		UE / UEa
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	UE / UEa	
		Condition(s) : /	
	Restauration	UE / UEa	
		Condition(s) : /	
	Commerce de gros	UE / UEa	
		Condition(s) : /	
		UE / UEa	

ZONE UE

	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	Condition(s) : /	
	Hôtels	UE / UEa	
		Condition(s) : /	
	Autres hébergements touristiques		UE / UEa
		Condition(s) : /	
Cinéma	UE / UEa		
	Condition(s) : /		
Équipement d'intérêt collectifs et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	UE / UEa	
		Condition(s) : /	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	UE / UEa	
		Condition(s) : /	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	UE / UEa	
		Condition(s) : /	
	Salles d'art et de spectacle	UE / UEa	
Condition(s) : /			
Équipements sportifs		UE / UEa	
	Condition(s) : /		
Autres équipements recevant du public		UE / UEa	
	Condition(s) : /		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	UE	UEa
		Condition(s) : Les dangers et nuisances prévisibles résultants de l'exercice des activités doivent être prévenus de manière satisfaisante, pérenne et certaine eu égard aux quartiers et l'environnement immédiat de la zone où elles s'implantent et être compatibles avec ces derniers. Les constructions doivent s'intégrer dans l'environnement paysager du site et de ses abords.	
	Entrepôt	UE	UEa
		Condition(s) : Les dangers et nuisances prévisibles résultants de l'exercice des activités doivent être prévenus de manière satisfaisante, pérenne et certaine eu égard aux quartiers et l'environnement immédiat de la zone où elles s'implantent, être compatible avec ces derniers. Les constructions doivent s'intégrer dans l'environnement paysager du site et de ses abords.	
	Bureau	UE / UEa	
Condition(s) : Les dangers et nuisances prévisibles résultants de l'exercice des activités doivent être prévenus de manière satisfaisante, pérenne et certaine eu égard aux quartiers et l'environnement immédiat de la zone où elles s'implantent, être compatible avec ces derniers. Les constructions doivent s'intégrer dans l'environnement paysager du site et de ses abords.			
Centre des congrès et d'exposition	UE / UEa		
	Condition(s) : Les dangers et nuisances prévisibles résultants de l'exercice des activités doivent être prévenus de manière satisfaisante, pérenne et certaine eu égard aux quartiers et l'environnement immédiat de la zone où elles s'implantent, être compatible avec ces derniers. Les constructions doivent s'intégrer dans l'environnement paysager du site et de ses abords.		

Article UE 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

ZONE UE

2.1 Mixité sociale

Sans dispositions particulières.

Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UE 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 L'emprise au sol des constructions

3.1.1 Règle générale

- L'emprise au sol maximum des constructions de toute nature ne peut excéder 60% de la superficie du terrain.
- Les rez-de-chaussée peuvent être occupés à 100% de la surface de plancher par des usages d'artisanat et commerce de détail, d'activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle ou de bureau.

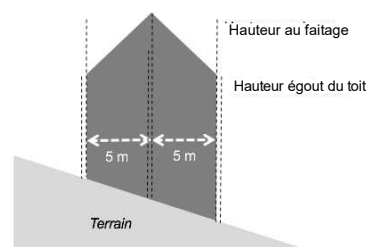
3.1.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.

3.2 Hauteur maximale des constructions

3.2.1 Définition

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux jusqu'au point le plus haut, ouvrages techniques et autres superstructures compris, à l'exception des cheminées et antenne qui ne doivent pas dépasser de plus de 1 mètre la hauteur au faitage.
- Le calcul de la hauteur s'effectue en tout point de la construction.
- Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur des constructions est mesurée par palier de 5 mètres à partir du point le plus défavorable.



3.2.2 Règles générales

- La hauteur des constructions ne peut excéder 14 mètres au faitage (ou à l'acrotère en cas de construction en toit terrasse) pris à partir du terrain naturel avant travaux. Des dépassements ponctuels peuvent être autorisés pour les ouvrages tels que souches de cheminées à condition de ne pas dépasser de plus de 1 mètre la hauteur du faitage (ou l'attique).
- Le premier plancher habitable de la construction principale côté rue devra se situer à moins de 60 cm du terrain naturel, sauf obligation contraire du Plan de Prévention des Risques d'Inondation ou en cas d'extension d'une construction existante et régulièrement édifiée à la date d'approbation ne respectant pas ces dispositions.

3.2.3 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.

ZONE UE

- Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas les dispositions fixées au 3.2, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs au faitage ou à l'attique de la construction après travaux ne dépasse pas les hauteurs au faitage ou à l'attique de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Règle générale

- Toute construction (annexes et extensions comprises) doit respecter un recul minimum de 6 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques et à la limite séparative des voies privées.
- Par rapport à la RD 301, un retrait de 50 mètres de l'axe de la voie, route classée à grande circulation, devra être respecté pour les constructions neuves et les extensions.

3.3.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.
- Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les dispositions figurant au 3.3.1, son extension horizontale et sa surélévation dans le prolongement de l'existant ou sans réduire le retrait sont admises à condition de ne pas empiéter sur l'espace public et que les conditions de sécurité le permettent et sous réserve du respect des dispositions du présent PLU.

3.3.3. Pour les terrains situés entre deux voies

- Les règles précédentes doivent s'appliquer par rapport à l'ensemble des voies qui entoure le terrain d'assiette.

3.3.4. Pour les terrains situés à l'angle de deux rues

- Les règles précédentes doivent s'appliquer par rapport à l'ensemble des voies qui entoure le terrain d'assiette.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Règle générale

- Lorsque la limite séparative correspond à deux terrains zones UE, les constructions doivent être implantées soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en respectant un retrait minimum de 4 mètres par rapport aux limites séparatives. Cette distance est mesurée horizontalement entre tout point du bâtiment et tout point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché
- Lorsque la limite séparative correspond à une limite entre la zone UE et un autre type de zone U (urbaine), une zone AU (à urbaniser), une zone A (agricole) ou une zone N (naturelle), les constructions doivent être implantées en respectant un retrait au moins égal à la hauteur de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 6 mètres.

ZONE UE

3.4.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.
- En complément des dispositions figurant au 3.4.1, s'il existe une construction sur le terrain, le long de la limite séparative, la nouvelle construction peut s'adosser à la construction préexistante, à condition de ne pas en dépasser le gabarit ni en hauteur ni en largeur.
- Si une construction existe en limite séparative sur le terrain voisin, la nouvelle construction peut s'y adosser à condition qu'il respecte la hauteur et la longueur du mur formant limite. A défaut les marges d'isolement s'imposent.
- Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement implantée dans la marge de recul, sa surélévation dans le prolongement de l'existant est admise dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement.
- Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée ouverte à la circulation automobile les dispositions applicables sont celles de l'article 3.3.
- Les dispositions du 3.4.1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement.
- Les piscines non couvertes – exemptées de permis de construire au titre des articles R.421-2 et R.421-9 du Code de l'Urbanisme – doivent respecter une marge de reculement telle que leur bassin (margelle comprise) soit situé à une distance au moins égale à 3 mètres de la limite séparative.
- Les piscines couvertes (dont la couverture atteint une hauteur supérieure à 1,80m) sont considérées comme des annexes et sont par conséquent soumises aux prescriptions relatives aux annexes dans la zone.

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

3.5.1 Règles générales

- La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée.
- Lorsque deux constructions implantées sur la même parcelle ne sont pas contiguës, elles doivent respecter une marge de retrait minimale de 6 mètres.

3.5.2 Règles particulières

- La distance minimale entre une construction principale et une construction annexe doit être au moins égale à 4 mètres.
- Par exception à l'article précédent, la distance minimale entre une construction (extension comprise) et une piscine non couverte (margelle comprise) doit être au moins égale à 3 mètres.
- La distance minimale entre deux constructions annexes doit être au moins égale à 4 mètres.
- Il n'est pas fixé de règle :
 - o Pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc.) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 6 mètres de la façade en vis-à-vis ;

ZONE UE

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.

Article UE 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Dispositions générales

- 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.
- Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition ou de son ordonnancement (se référer aux typologies présentées dans le cahier de prescriptions architecturales et paysagères), tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extension modérées (10% de la surface de plancher du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU) de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.
- Les autres constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, de la même manière, en cas d'extension modérée (10% de la surface de plancher du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU) ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues si elles permettent une meilleure intégration au bâti existant, aux constructions ou avoisinantes et aux paysages naturels et urbains.
- Un cahier de prescriptions architecturales et paysagères annexé au dossier de PLU vient compléter les prescriptions figurant ci-après.

4.2 Les toitures

Sauf mention contraire, l'ensemble des dispositions du présent article s'applique aux toitures des constructions, de leurs annexes, extension et des vérandas ainsi que des pergolas.

- Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception selon l'une des formes autorisées (parallélisme des pans, forme homogène sur les différents volumes, ...).
- La pente des toitures doit être, à l'exception des ouvrages décoratifs de faible importance, comprise entre 30° et 45° sur l'horizontale. Toutefois, elle pourra être :
 - Pour les constructions contiguës à une construction existante, de même pente que la toiture de cette construction ;
 - Supérieure à 10° pour les vérandas et les pergolas ;
 - Supérieure à 20° pour les bâtiments d'une hauteur maximale inférieure à 3,50 m, ou d'une largeur supérieure à 12 m.
- Les toitures terrasses sont autorisées sauf en secteur UEa. Lorsqu'elles sont végétalisées, le substrat devra être à minima de 15 cm de hauteur.

4.3 Les façades

4.3.1 Règles générales

- Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

ZONE UE

- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.
- Les enduits de façades doivent être grattés ou lisses, les enduits talochés et projetés sont interdits.
- Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses ...).
- Toutes les ouvertures (y compris les ouvertures de toit contenues dans le plan des versants) doivent être composées entre elles.
- Les teintes vives, ainsi que le "blanc pur" (RAL 9010) sont interdits. Cette interdiction s'applique pour tout élément apparent en façade.
- L'installation des enseignes et pré-enseignes est réglementée par le Règlement Local de Publicité de la commune.

4.3.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.

4.4 Les éléments techniques

Aucun élément technique lié à une construction, annexe ou extension ne peut amener à une réduction de la largeur d'un trottoir, restreindre les conditions d'utilisation par les usagers ou rendre celui-ci non conforme à la réglementation en vigueur.

4.4.1 Règles générales

◆ Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les règles PMR sur les voies ouvertes à la circulation du public devront être respectées.

◆ Les rampes de parking

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

◆ Les dévoiements des conduits de cheminée

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que les cheminées à usage de conduit (aération, fumée, ventilation...) peuvent dépasser du volume de la toiture dans la limite de 1 mètre par rapport au faitage de la construction.

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction et de l'environnement immédiat. L'utilisation d'un conduit de cheminée d'aération / ventilation métallique non recouvert est interdit.

◆ Les antennes

ZONE UE

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de manière à être la moins visible depuis le domaine public et de l'environnement immédiat.

Toute installation d'antenne, même parabolique, est interdite sur la façade donnant sur l'espace public ou toute voie ouverte au public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade de manière à ne pas être visible depuis le domaine public ou toute voie ouverte au public.

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

◆ Les panneaux solaires ou photovoltaïques

Sur les toitures à pans, afin de préserver l'aspect du faîtage qui est la partie la plus visible du bâtiment et limiter l'impact visuel de l'installation, notamment depuis les vues lointaines, les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment à la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Toute installation ou élément rattaché à celle-ci devront être non-visibles à partir du domaine public et de toute voie ouverte à la circulation du public, et encastrés dans la toiture.

Lorsque les panneaux solaires ou photovoltaïques sont implantés sur une toiture terrasse et dissimulé par un acrotère, leur installation n'est pas réglementée.

Lorsque le parti pris du projet le justifie, une implantation des panneaux solaires ou photovoltaïques en façade est autorisée à condition d'être intégré comme élément participant à l'ordonnance de la façade.

En cas de construction d'équipements de type ombrière pour le stationnement, l'implantation de panneaux solaires devra être privilégiée.

En zone UEa, les installations solaires doivent être non visibles à partir du domaine public et de toute voie privée ouverte à la circulation du public.

◆ Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils

Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils devront être implantés de manière à ne pas occasionner de gêne pour le voisinage.

Leur localisation et couleur devront être choisies de sorte qu'ils restent peu perceptibles visuellement et qu'ils cherchent à s'intégrer au mieux avec la construction sur laquelle ils seront fixés et de l'environnement immédiat. Ces éléments ne doivent pas être visibles à partir du domaine public et de toute voie privée ouverte à la circulation du public.

4.4.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.

4.5 Les clôtures et les portails

Les prescriptions du présent article s'appliquent, sauf mentions contraires, sur l'ensemble des bordures et limites de la parcelle. Toutes les hauteurs mentionnées dans le présent article s'entendent comme calculées, avant travaux, à partir du niveau du sol du domaine public ou à défaut du niveau du sol de la voie de circulation quelle qu'elle soit jouxtant l'unité foncière au jour du dépôt du projet, jusqu'au point

ZONE UE

le plus haut (entendu comme tout élément rattaché à la clôture, y compris les éléments de décoration le cas échéant, inclus).

4.5.1 Dispositions générales

- Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité et dans un rayon de 300 mètres.
- Les murs en pierre existants doivent être conservés. Leur démolition ponctuelle est toutefois autorisée pour permettre de réaliser un seul nouvel accès qui serait indispensable.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, ...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, contreplaqué, etc...) est interdit.

4.5.2 En bordure des voies

- La clôture doit de préférence être constituée par un mur en pierre meulière, ou d'un ensemble homogène. Elles devront être constituées des ensembles homogènes composés :
 - o de haies d'essences variées (les feuillages ne devant pas empiéter de plus de 10 centimètres sur le domaine public) doublées ou non de grillage,
 - o ou de maçonneries pleines ou ajourées d'une hauteur maximale de 1 mètre à partir du terrain naturel avant travaux,
 - o ou de grillages, de barreaudages, ou de lisses horizontales ajourées,
 - o ou de murets surmontés ou non de grille ajourée.
- La mise en place d'un festonnage accompagnant les grilles pourra être autorisée à condition que celui-ci présente un traitement qualitatif, qu'il soit placé derrière le barreaudage et de même couleur.
- La hauteur totale ne doit pas dépasser 2 mètres. Des hauteurs supérieures pourront toutefois être autorisées pour permettre une meilleure harmonisation avec l'environnement bâti.
- Les portails et portillons d'accès seront de forme simple, sans excès de surcharges décoratives et droits. Ils ne peuvent pas être disposés devant ou à moins d'un mètre d'un équipement public (poteaux incendie, poteaux enedis ...).
- La largeur maximale des portails et portillons est fixée à 3,50 mètres.
 - o Dans le cas d'une clôture d'au moins 25 mètres de long, cette largeur peut être augmentée d'1 mètre.

4.5.3 En limites séparatives

- La clôture doit être constituée de murs maçonnés, de grillages plastifiés, de grilles, de claustra bois et/ou de haies vives.
- Dans tous les cas, sa hauteur n'excèdera pas 2 mètres ; toutefois, sur une profondeur de 5 mètres à compter de l'alignement des voies, cette hauteur n'excèdera pas la hauteur de la clôture en bordure de voie réglementée ci-dessus.

4.5.4 Dispositions particulières

- Cas particulier des rues en pente : la clôture située le long d'une voie en pente devra être conçue de manière à laisser 0,40 m minimum de muret apparent au point le plus défavorable.

Article UE 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

ZONE UE

5.1 Traitement des espaces libres

- Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère préalable du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.
- Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf si leur suppression, dûment justifiée, est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. Tout arbre abattu devra être remplacé par la plantation d'un arbre de même espèce au droit de la parcelle.
- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

- Les espaces perméables doivent représenter à minima 30% de la surface du terrain (=100% du terrain - 60% d'emprise au sol des constructions à maxima - 10% d'espaces imperméabilisés pour les accès voirie incluant les bandes de roulement). Les 2/3 des espaces perméables exigés devront obligatoirement être traités en espaces verts de pleine terre et d'un seul tenant.
- Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.
- Un arbre est imposé pour 100 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être répartis sur le terrain et plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un cube de 1,50 mètre de côté.
- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.

5.2.2 Aires de stationnement

- Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

5.2.3 Essences végétales

- Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.
- Les espèces végétales à fort potentiel allergisant (annexe 7) sont autorisées de manière très ponctuelle et exceptionnelle dans l'aménagement des espaces libres de constructions.

5.2.4 Règle particulière

ZONE UE

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.

5.3 Les plantations et espaces verts identifiés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme

- Les plantations et espaces verts identifiés au plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être conservés sauf impossibilité technique avérée ou sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.
- Dans le cas où un arbre identifié au plan de zonage serait abattu, il devra être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

Article UE 6 : Stationnement

A titre liminaire, il est précisé que l'ensemble des aires de stationnement, pour quel que type de véhicules que ce soit, est obligatoirement réalisé en espaces perméables avec des matériaux facilitant l'infiltration naturelle des eaux de pluie et de ruissellement. Seules les bandes de roulement des véhicules pourront être réalisées en espaces imperméables, sous réserve d'un traitement spécifique et adapté au droit de la parcelle des eaux de pluie et de ruissellement résultant de cet aménagement.

6.1 Prescriptions en matière de stationnement

6.1.1 Dispositions générales

- Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, et afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé au minimum la réalisation de places tel que défini ci-après.
- Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher des constructions existantes si leur affectation reste inchangée et dans la limite d'une augmentation de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent règlement, et si le nombre de logements existants à la date d'approbation du présent règlement est maintenu.
- En cas de changement de destination, il est exigé la réalisation de stationnement conformément aux dispositions du 6.1.2.
- Les places commandées sont autorisées dans la limite de 10% du total requis défini en fonction des règles édictées ci-dessous.
- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher ou du nombre de logements.
- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher, le calcul se fait par tranche entière entamée.
- Lors de l'application des ratios minimums fixés ci-dessous, lorsque la décimale est égale ou supérieure à 5, toute décimale entamée est arrondie au chiffre supérieur.
- Les dispositions relatives au stationnement s'appliquent dans le cas des divisions parcellaires, tant à la parcelle bâtie qu'à la parcelle à bâtir.

ZONE UE

- Pour toute destination hors habitation, il est exigé 2% de places pour Personne à Mobilité Réduite par rapport au volume total de places envisagées (arrondi par excès). Ce nombre de place ne pouvant être inférieur 1.

6.1.2 Exigences minimales de stationnement

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

Destination des constructions	Nombre de place imposé
Habitation	Habitat : 2 places de stationnement par logement.
Bureaux	1 place de stationnement par 30 m ² de surface de plancher destinée aux bureaux
Commerces et activités de services :	1 place de stationnement par 30 m ² de surface de vente. Au-delà, 1 place pour 20m ² supplémentaire. La surface, bâtie ou non, consacrée au stationnement, ne pourra excéder une fois et demie la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.
Entrepôt	1 place pour 50m ² affectés à l'activités entrepôts.
Industrie	1 place pour 50m ² affectés à l'activités entrepôts.
Hébergement hôtelier et autre hébergement touristique	1 place de stationnement par chambre.
Installations nécessaires aux services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés. Il doit notamment être réalisé : <ul style="list-style-type: none">- 6 places de stationnement pour 10 lits d'établissement de santé (hôpital, clinique, ...)- 2 places de stationnement pour 10 lits d'hospices, maison de repos, centre de cure, résidences personnes âgées, ...- 1 place de stationnement par classe pour les établissements du premier degré ;- 2 places de stationnement par classe pour les établissements du second degré.

6.1.3 Dispositions particulières aux terrains situés aux abords de la gare ferroviaire (à moins de 500m)

Pour les destinations et sous-destinations concernées, ces dispositions se substituent à celles prévues par l'article 6.1.2.

- Habitation : il est exigé la réalisation d'1 place par logement au minimum.
- Bureau : il est exigé :
 - o au minimum, 1 place par 50 m² de surface de plancher (reprise de la règle générale),
 - o et au maximum, 1 place par 45 m² de surface de plancher.

ZONE UE

6.2 Normes techniques

6.2.1 Dimensions minimales des places

- En cas de stationnement perpendiculaire :
 - o longueur : 5 mètres, 9 mètres pour une place double ;
 - o largeur : 2,30 mètres.
- En cas de stationnement en épi :
 - o longueur : 5,5 mètres pris perpendiculairement à la voie ;
 - o largeur : 2,50 mètres.
- En cas de stationnement longitudinal :
 - o longueur : 5 mètres ;
 - o largeur : 2,20 mètres.

6.2.2 Dimensions desserte et accessibilité des aires de stationnement

- Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et sécurisée.
- Les largeurs des accès sont mentionnées dans l'annexe « définitions ».
- Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique et à condition de ne pas constituer un risque pour la sécurité des usagers de l'espace public.
- Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 17%, sauf en cas d'impossibilité technique et à condition de ne pas constituer un risque pour la sécurité des usagers de l'espace public. Est regardée comme impossibilité technique au sens du présent article, l'impossibilité de s'acquitter par un autre moyen des obligations de dimensions, desserte et accessibilité des aires de stationnement.
- Pour toutes les constructions il doit être réalisé un ou des espaces dédiés aux deux roues, poussettes adaptés aux besoins engendrés compte tenu de la nature de la construction, sa taille et son mode de fonctionnement.
- Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions principales.
- L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède, au minimum, les caractéristiques suivantes :

Destinations	Normes
Habitation	Habitation comprenant plus de deux logements, l'espace de stationnement doit correspondre : <ul style="list-style-type: none">- à 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces,- à 1,5 m² par logement dans les autres cas,- dans tous les cas, l'espace de stationnement vélo doit disposer d'une superficie minimale de 3 m².
Commerce et activité de service	Pour les constructions d'au moins 500 m ² de surface de plancher, l'espace de stationnement doit correspondre à 1 place pour 10 employés, avec un minimum de 1,5 m ² par place (avec comme base de calcul 1 emploi par 65 m ² de surface de plancher).
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Pour les établissements scolaires, l'espace de stationnement doit correspondre à 1 place pour 8 à 12 élèves.

ZONE UE

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<p>Industrie : Pour les constructions d'au moins 500 m² de surface de plancher, l'espace de stationnement doit correspondre à 1 place pour 10 employés, avec un minimum de 1,5 m² par place (avec comme base de calcul 1 emploi par 50 m² de surface de plancher).</p> <p>Entrepôt : Pour les constructions d'au moins 500 m² de surface de plancher, l'espace de stationnement doit correspondre à 1 place pour 10 employés, avec un minimum de 1,5 m² par place (avec comme base de calcul 1 emploi par 100 m² de surface de plancher).</p> <p>Bureau : L'espace de stationnement doit correspondre à 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.</p>
---	--

- L'espace de stationnement pour les deux roues non motorisés peut être constitué de plusieurs emplacements. Il doit être facilement accessible.
- Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues non motorisés sont celles des planchers mais aussi des surfaces verticales (mezzanines, racks...) spécialement aménagées à cet effet.

Chapitre 3 – Équipements et réseaux

Article UE 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7-1 Les accès

7.1.1 Règle générale

- Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée (justificatif de propriété ou servitude de passage au jour du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme) permettant la circulation de tous types de véhicules des services de lutte contre l'incendie, de secours et de ramassage des ordures ménagères.
- Il peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.
- Aucun accès ne peut engendrer une gêne ou une restriction de circulation des usagers du domaine public ou de toute voie ouverte à la circulation du public.

7.1.2 Nombres d'accès autorisés

- Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Dans le cas d'une parcelle bordée par 2 voies, il ne sera autorisé qu'un seul accès au droit où celui-ci génère le moins de risques et de gêne pour la circulation du public.

7.1.3 Les voies nouvelles

- L'emprise des voies nouvellement créées doit avoir une largeur de 8 mètres, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, sa largeur minimale peut être de 5 mètres dans les cas suivants :
 - Lorsque la voie nouvelle est à sens unique,
 - Ou lorsque la voie n'excède pas 20 mètres de longueur, et qu'elle dessert au plus 5 logements.
- Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles, ainsi que l'accessibilité des Personnes à Mobilités Réduites (PMR).
- Ponctuellement, des passages plus étroits pourront être admis s'ils sont justifiés par le souci de conserver des éléments bâtis ou des éléments naturels remarquables et intéressants sur le plan de l'architecture ou de l'urbanisme : murs, porches, éléments de constructions anciennes.
- En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte celles-ci doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et des services de secours.
- Au-delà de 50 mètres, une borne incendie pourra être exigée.

Article UE 8 : Desserte par les réseaux

ZONE UE

8.1 Eau potable

- L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

8.2 Assainissement

Les réseaux d'assainissement présent sur la commune de Domont sont de type séparatif. La collecte des effluents est donc assurée par deux canalisations distinctes :

- l'une recevant que les eaux usées, avec pour exutoire une station de dépollution ;
- l'autre recevant que les eaux pluviales, avec un rejet au milieu naturel.

Les modalités de raccordement des eaux usées et pluviales, ainsi que la gestion avant rejet des eaux pluviales, sont prescrites par le règlement en vigueur du service public d'assainissement collectif (en annexe du PLU).

Pour les voies publiques disposant uniquement d'une canalisation d'eaux usées strictes, le raccordement des eaux pluviales y est interdit.

Quel que soit la configuration du réseau public d'assainissement au droit des unités foncières, pour toute construction en création ou réhabilitation, les évacuations des eaux usées et pluviales en domaine privé sont créées en mode séparatif.

Le rejet des eaux claires (eaux de drainage, de nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur, ...) au réseau public d'eaux usées est interdit. Leur rejet au réseau public d'eau pluviale est soumis à autorisation préalable du gestionnaire des réseaux publics d'assainissement.

8.2.1 Eaux Usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- En cas d'impossibilité technique de raccordement gravitaire des constructions nouvelles en raison des caractéristiques altimétriques des terrains, le relevage éventuel des eaux usées est à la charge du pétitionnaire.
- Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.
- Tout nouveau raccordement au réseau public d'assainissement requière une autorisation administrative de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (formulaire de demande disponible sur le site internet).
- Pour les parcelles bâties ou à bâtir non desservies par le réseau public d'eaux usées, la mise en place d'une installation d'assainissement NON collectif conforme est obligatoire. La faisabilité et le choix du dispositif doivent être déterminés par une étude de sol et de définition de filière de traitement, réalisée par un bureau d'études spécialisé. Le projet d'installation d'assainissement NON collectif devra être préalablement approuvé par le service public d'assainissement non collectif (SPANC).

8.2.2 Eaux pluviales

- Pour tout projet d'aménagement, les eaux pluviales collectées au niveau des parcelles privées ne sont pas admises directement au réseau public d'eaux pluviales.
- La recherche de solution permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales au domaine public et le principe. Elle se doit d'être justifiée par une étude de « faisabilité et de dimensionnement du dispositif de restitution au sol des eaux pluviales du projet » prenant en compte la perméabilité et la nature du sol, le niveau de la nappe souterraine, la surface disponible et les risques

ZONE UE

géotechniques. Si l'étude démontre une impossibilité de restitution au sol des eaux pluviales du projet, l'autorisation de rejet au réseau public d'eaux pluviales est alors conditionnée au respect des prescriptions de limitation de débit de fuite définies par le règlement d'assainissement collectif en vigueur sur le territoire (en annexe du PLU).

- La restitution au sol in situ des eaux pluviales collectées par les projets notamment par revêtement perméable, noues en surface ou épandage souterrain de faible profondeur (inférieure à 60 cm), devra systématiquement être privilégiée.
- Parce que l'espace est compté en milieu urbain, il convient d'attribuer aux stockages d'eau pluviales une double fonction : une fonction espace public urbain et une fonction assainissement. Dans ce cas, il est nécessaire de mettre en place une approche non pas de bassin de rétention, mais plutôt une approche modelée des espaces où, grâce à de faibles décaissés, un événement pluvieux important pourra être géré sans qu'il ne provoque de dégâts sur une surface qui, la plupart du temps, est utilisée comme un espace urbain. Les techniques peuvent consister en des toitures terrasses réservoir, un parking inondable, des fossés drainant d'infiltration, une zone temporaire inondable intégrée et paysagère.
- L'installation d'un séparateur hydrocarbures, récupérant les eaux de ruissellement des aires de stationnement est obligatoire. Elle est fonction du nombre de places de stationnement et du type de véhicules stationnés, définie par le règlement en vigueur du service public d'assainissement collectif (en annexe du PLU).
- Toute installation visant à la récupération et stockage des eaux pluviales devront se conformer aux prescriptions de l'arrêté en vigueur du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

8.2.3 Eaux industrielles : non domestiques ou assimilées domestiques

- L'évacuation des eaux dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation administrative spéciale du gestionnaire de collecte, du gestionnaire du réseau structurant et de transport ainsi que de la station de dépollution. Cette autorisation fixe les prescriptions applicables en fonction de la nature des eaux.

8.2.4 En zone de gypse

- Les puisards (ou puits d'infiltration) et les pompages sont strictement interdits.
- Pour les assainissements non collectif, la restitution au sol des eaux pluviales par des dispositifs autres qu'un puisard (revêtement perméable, noues en surface, épandage souterrain de faible profondeur inférieur à 60 cm, ...) peut être autorisé par le SPANC uniquement si une étude de sol et géotechnique spécifique à la parcelle, valide l'absence de risque de dissolution du gypse, la bonne configuration du sol (perméabilité, nappe d'eau, ...) et détermine le dimensionnement adéquat du dispositif.

8.3. Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

- Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

8.4. Déchets ménagers et assimilés

- Pour toutes les constructions ou extensions, il doit être réalisé un ou des espaces clos dédiés au rangement des containers à ordures adaptés aux besoins engendrés compte tenu de la nature de la construction, sa taille et son mode de fonctionnement. Ces espaces devront s'insérer dans leur environnement immédiat.

ZONE UE

- En toutes hypothèses il devra s'agir d'un espace clos équipé pour le stockage des déchets.

Règlement de la zone 1AU

La zone 1AU se présente comme le prolongement de la zone résidentielle dédiée majoritairement à l'accueil d'habitat.

Les dispositions réglementaires applicables à la zone 1AU comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre 1 « dispositions générales »)
- Les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques et notamment (sans que cela ne constitue une liste exhaustive) :
 - o Les dispositions relatives au patrimoine bâti identifié ;
 - o Les dispositions relatives aux arbres remarquables identifiés ;
 - o Les dispositions relatives aux alignements végétaux identifiés ;
 - o Les dispositions relatives aux parcs urbains identifiés ;
 - o Les dispositions relatives aux linéaires commerciaux identifiés ;
 - o Les dispositions relatives aux axes de ruissellement.
- Les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) devant être respectées dans un lien de compatibilité.

Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 1AU 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdits :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions destinées au commerce et activités de services à l'exception de l'artisanat et le commerce de détail et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- Les constructions à destination de salle d'art et de spectacle ou d'équipements sportifs,
- Les constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire,
- Les garages mitoyens de véhicules légers de trois unités et plus sauf pour les opérations d'habitat collectif ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les décharges de tous types,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules usagers ou épaves (inertes et inaptes à la circulation) non liés à une activité existante autorisée en vertu du présent PLU.
- L'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement isolé de caravane, camping-car ou mobil-home quelle qu'en soit la durée.
- Les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la destination et/ou au caractère de la zone.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

- Les types d'activités, destinations et sous-destinations sont autorisés :
 - o Dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du Code de l'urbanisme,
 - o Et sous forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

En complément de la disposition précédente, sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à usage artisanal sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
 - o Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la commune,
 - o Qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptibles de provoquer une gêne pour les constructions à usage d'habitation,
 - o Que les nuisances et dangers sont prévenus de façon satisfaisante et permanente eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- Les autres constructions recevant du public à condition de ne pas être un équipement de type salle polyvalente ou autres salles de rassemblement et qu'ils soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation et que des dispositions permanentes soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances (sonores, visuelles, olfactives, ...) ou risques (explosion, pollution, ...) pour le voisinage.
- Les installations classées soumises à déclaration sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :
 - o Elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;

ZONE 1AU

- Les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante et permanente eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- Pour les installations classées existantes, soumises à déclaration ou à autorisation, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances sur l'environnement actuel ou prévu (sonores, visuelles, olfactives, pollution, explosion, ...) de la zone où elles sont implantées et qu'ils respectent les obligations fixées ci-dessus.
- Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

Tableau de synthèse :

Destination	Sous-destination	Autorisée	Interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X
		Condition(s) : /	
	Exploitation forestière		X
		Condition(s) : /	
Habitation	Logement	X	
		Condition(s) : /	
	Hébergement	X	
		Condition(s) : /	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X	
		Condition(s) : qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la commune sans entrainer de gêne, d'incommodité ou nuisance.	
	Restauration		X
		Condition(s) : /	
	Commerce de gros		X
		Condition(s) : /	
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
		Condition(s) : /	
	Hôtels		X
		Condition(s) : /	
Autres hébergements touristiques		X	
	Condition(s) : /		
Cinéma		X	
	Condition(s) : /		
Équipement d'intérêt collectif et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	X	
		Condition(s) : /	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X	
		Condition(s) : /	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
		Condition(s) : /	
	Salles d'art et de spectacle		X
		Condition(s) : /	

ZONE 1AU

	Équipements sportifs		X
		Condition(s) : /	
	Autres équipements recevant du public	X	
		Condition(s) : de ne pas être un équipement de type salle polyvalente ou autres salles de rassemblement et qu'ils soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation et que des dispositions permanentes soient prises afin d'éviter une aggravation des gênes, des nuisances (sonores, visuelles, olfactives, ...) ou risques (explosion, pollution, ...) pour le voisinage.	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X
		Condition(s) : /	
	Entrepôt		X
		Condition(s) : /	
	Bureau		X
		Condition(s) : /	
	Centre des congrès et d'exposition		X
		Condition(s) : /	

Article 1AU 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

2.1 Mixité sociale

Les opérations de logements groupés ou en collectif de 15 logements et plus, sont autorisées si elles comportent à minima 30% de la surface de plancher affectée pour des logements sociaux, au sens de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Cette création de logements sociaux devra respecter impérativement la répartition des différentes catégories de logements fixée par la loi « SRU » relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (PLAI, PLUS, PLS...). Ces dispositions resteront applicables jusqu'à ce que la Commune atteigne en totalité l'objectif imposé en matière de logements sociaux.

Il est précisé que le pourcentage de 30% susmentionné est arrêté en fonction des obligations fixées par la loi en la matière et variera en fonction des nouvelles réglementations.

Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 1AU 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 L'emprise au sol des constructions

3.1.1 Règle générale

- L'emprise au sol ne devra pas excéder 40% de la surface du terrain.

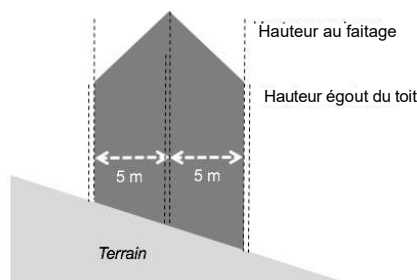
3.1.2 Règles particulières :

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.

3.2 Hauteur maximale des constructions

3.2.1 Définition

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux jusqu'au point le plus haut, ouvrages techniques et autres superstructures compris, à l'exception des cheminées et antenne qui ne doivent pas dépasser de plus de 1 mètre la hauteur au faitage.
- Le calcul de la hauteur s'effectue en tout point de la construction.
- Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur des constructions est mesurée par palier de 5 mètres à partir du point le plus défavorable.



3.2.2 Règles générales

- La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres au faitage (ou à l'attique en cas de construction en toit terrasse) pris à partir du terrain naturel avant travaux. Le nombre de niveaux ne doit pas excéder un rez-de-chaussée + 1 étage + des combles aménageables (ou du rez-de-chaussée + 2 étages en cas de toiture terrasse). Des dépassements ponctuels peuvent être autorisés pour les ouvrages tels que souches de cheminées à condition de ne pas dépasser de plus de 1 mètre la hauteur du faitage (ou l'attique).
- Lorsque la construction comprend au moins un local commercial en rez-de-chaussée, une hauteur maximale d'un mètre supplémentaire (10 mètres au faitage ou à l'attique) est autorisée à condition de respecter le nombre de niveaux (un rez-de-chaussée + 2 niveaux). La hauteur des rez-de-chaussée commerciaux doit être au minimum de 3 mètres du sol au plafond.
- La hauteur maximale des extensions et annexes à l'habitation doit être inférieure ou égale à la hauteur de l'habitation à laquelle elles se rattachent.
- Les annexes de moins de 10m² d'emprise au sol et/ou de surface plancher, de type abri de jardin sont limitées à 2,20 mètres de hauteur au faitage.

ZONE 1AU

- Le premier plancher habitable de la construction principale côté rue devra se situer à moins de 60 cm du terrain naturel, sauf obligation contraire pour s'adapter à un risque naturel connu ou en cas d'extension d'une construction existante et régulièrement édifiée à la date d'approbation ne respectant pas ces dispositions.

3.2.3 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.
- Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas les dispositions fixées au 3.2.2, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs au faitage ou à l'attique de la construction après travaux ne dépasse pas les hauteurs au faitage ou à l'attique de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement.
- Lorsque qu'il existe sur la limite séparative une construction présentant une hauteur supérieure à la hauteur maximale fixée sur le document graphique, la nouvelle construction peut s'adosser à la construction préexistante, à condition de ne pas en dépasser le gabarit ni en hauteur ni en profondeur.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Règle générale

- Les constructions principales et leurs extensions ainsi que les annexes devront être implantées dans une marge comprise entre 4 mètres et 15 mètres des voies publiques et privées ouverte à la circulation automobile.

3.3.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.
- L'espace de retrait, entre la voie et la façade de la construction principale, devra être traité en espaces verts plantés.
- Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les dispositions figurant au 3.3.1, son extension horizontale et sa surélévation dans le prolongement de l'existant sont admises dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement et qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.
- Dans le cas d'une implantation de plusieurs constructions voisines (sur un même coté de voirie), dans une marge inférieure à 4 mètres des voies publiques et privées ouverte à la circulation automobile, une implantation selon un retrait identique à celle des construction voisines est autorisée afin de prolonger la continuité visuelle de la rue.
- Les dispositions du 3.3.1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement, sous réserve de ne pas dépasser 300 mm (réf. RE-2020).

3.3.3. Pour les terrains situés entre deux voies

ZONE 1AU

- Les règles précédentes doivent s'appliquer par rapport à la rue qui fait face à l'entrée principale de la construction ou qui en est la plus proche. La limite par rapport à l'autre voie sera traitée comme une limite séparative.

3.3.4. Pour les terrains situés à l'angle de deux voies

- Les constructions (annexes et extensions comprises) doivent être implantées de façon à respecter le gabarit défini par les constructions existantes sur l'une des deux voies. La limite par rapport à l'autre rue sera traitée comme une limite latérale.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Règle générale

- L'implantation des constructions par rapport à la limite de fond de terrain devra respecter un retrait minimal de 4 mètres.
- L'implantation de construction par rapport aux limites latérales est fonction de la largeur de la parcelle :
 - o Si la parcelle à une largeur inférieure à 12 mètres, l'implantation doit se faire :
 - sur les deux limites latérales,
 - ou sur seulement l'une des limites latérales en respectant un retrait d'au moins 2 mètres par rapport à l'autre limite séparative,
 - ou en respectant un retrait d'au moins 2 mètres par rapport au deux limites latérales.
 - o Si la parcelle à une largeur comprise entre 12 et 20 mètres, l'implantation doit se faire :
 - sur les deux limites latérales,
 - ou sur seulement l'une des limites séparatives en respectant un retrait d'au moins 4 mètres par rapport à l'autre limite latérale,
 - ou en respectant un retrait d'au moins 4 mètres par rapport au deux limites latérales.
 - o Si la parcelle à une largeur strictement supérieure à 20 mètres, l'implantation doit se faire en respectant un retrait d'au moins 4 mètres par rapport au deux limites séparatives.

3.4.3 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.
- En complément des dispositions figurant au 3.4.1, s'il existe une construction sur le terrain, le long de la limite séparative, la nouvelle construction peut s'adosser à la construction préexistante, à condition de ne pas en dépasser le gabarit ni en hauteur ni en longueur.
- Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement implantée dans la marge de recul, sa surélévation dans le prolongement de l'existant est admise dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement.
- Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée ouverte à la circulation automobile les dispositions applicables sont celles de l'article 3.3.
- Les dispositions du 3.4.1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement. Les travaux d'isolation

ZONE 1AU

- sur une construction existante sont autorisés au sein des limites de l'unité foncière, sans piètement sur le domaine public et sous réserve de ne pas dépasser 300 mm (réf. RE-2020).
- Au-delà d'une bande de 15 mètres comptée à partir de l'alignement par rapport aux voies, les constructions dont la hauteur n'excède pas 5 mètres au faîtage (ou à l'attique) peuvent s'implanter sur les limites séparatives dans la limite de 5 mètres de façade.
 - Les ouvertures réalisées en sous-sol ou en rez-de-chaussée dont le linteau est situé à 2 mètres au maximum au-dessus du terrain naturel, la distance minimale en vis à vis de la limite séparative est fixée à 4 mètres.
 - Les piscines non couvertes – exemptées de permis de construire au titre des articles R.421-2 et R.421-9 du Code de l'Urbanisme – doivent respecter une marge de reculement telle que leur bassin (margelle comprise) soit situé à une distance au moins égale à 3 mètres de la limite séparative.
 - Les piscines couvertes (dont la couverture atteint une hauteur supérieure à 1,80m) sont considérées comme des annexes et sont par conséquent soumises aux prescriptions relatives aux annexes dans la zone.

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

3.5.1 Règles générales

- La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée.
- Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance (« D ») en tout point séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à la hauteur (« H ») de la construction à l'égout du toit, soit $D=H$. Cette distance peut être réduite à $D=H/2$ si les parties de construction en vis-à-vis ne comportent pas de baies.

3.5.2 Règles particulières

- Par exception à l'article précédent, la distance minimale entre une construction (extension et annexe comprise) et une piscine non couverte (margelle comprise) doit être au moins égale à 3 mètres.
- Il n'est pas fixé de règle :
 - o Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.

Article 1AU 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Dispositions générales

- 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.
- Un cahier de prescriptions architecturales et paysagères annexé au présent règlement de PLU précise et complète les prescriptions figurant à l'article 1AU4. Ces prescriptions sont à respecter pour tout projet en zone 1AU.

ZONE 1AU

- Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition ou de son ordonnancement (se référer aux typologies présentées dans le cahier de prescriptions architecturales et paysagères), tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction et ne pas réduire ou nuire les caractéristiques des éléments historiques et/ou architecturales des sites et bâtiments et/ou de son environnement. En toute hypothèse, devront être conservés et mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.
- Les autres constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. La meilleure intégration au bâti existant, aux constructions ou avoisinantes et aux paysages naturels et urbains, devra être recherchée.
- Les volumes des constructions doivent être simples, homogènes, en harmonie avec le tissu urbain existant et présenter des éléments nécessaires et indispensables à l'unité et à l'intégration dans ce tissu.

4.2 Les toitures

Sauf mention contraire, l'ensemble des dispositions du présent article s'applique aux toitures des constructions, de leurs annexes, extension et des vérandas ainsi que des pergolas.

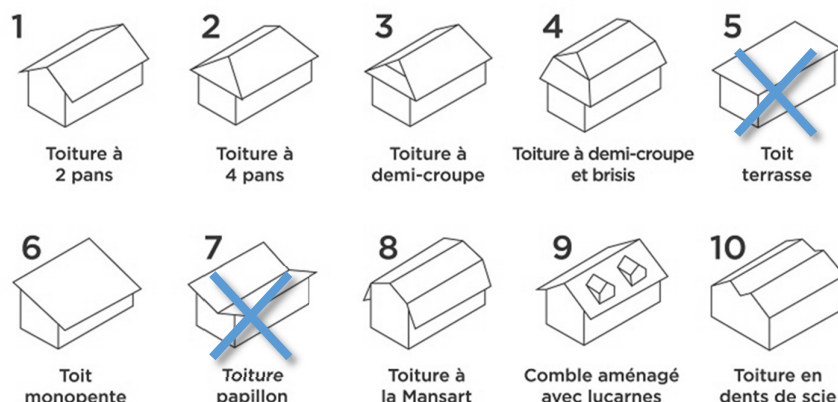
4.2.1 Règles générales

♦ La forme

- Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception selon l'une des formes autorisées (parallélisme des pans, forme homogène sur les différents volumes, ...).
- En cas de toiture à pans, la pente doit être adaptée aux matériaux de couverture utilisés et s'insérer dans l'environnement.
- Les toitures terrasses sont interdites.
- La pente des toitures doit être, à l'exception des ouvrages décoratifs de faible importance, comprise entre 30° et 45° sur l'horizontale. Toutefois, elle pourra être :
 - o Pour les constructions contiguës à une construction existante, de même pente que la toiture de cette construction ;
 - o Supérieure à 10° pour les vérandas et les pergolas ;
 - o Supérieure à 20° pour les bâtiments d'une hauteur maximale inférieure à 3,50 m, ou d'une largeur supérieure à 12 m.
- En cas de toitures à la Mansart le brisis ne devra pas être supérieur à 75°. Le terrasson pourra varier selon le matériau utilisé entre 15° et 38°.
- Les toitures des extensions et annexes à l'habitation doivent faire l'objet d'un traitement (volume, aspect, matériaux, couleurs) qui garantis une bonne insertion et une continuité avec la construction principale et dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés et du domaine public. Les toitures des annexes ou extensions sont soumises aux mêmes règles que les toitures des constructions, y compris pour ce qui concerne leur pente.

Illustration de synthèse des types de toitures autorisées :

ZONE 1AU



♦ L'aspect

- L'emploi de matériaux de qualité et naturels devra être privilégié.
- Une couverture en tuile sans relief, en ardoise naturelle ou fibrociment posée droite devra être privilégiée.
- Les bacs d'acier ou les bardeaux d'étanchéité seront dans les gammes de ton des matériaux autorisés (gris ardoise, brun ou brun rouge).
- Dans le périmètre de l'église relevant d'un avis conforme de l'ABF, les matériaux similaires à l'ardoise ou à la tuile sont interdits. Toutefois, pour les constructions sans caractère particulier et non covisible avec l'église, il est accepté de la petite tuile plate 27/m² mais toujours en terre cuite.

Sont interdits :

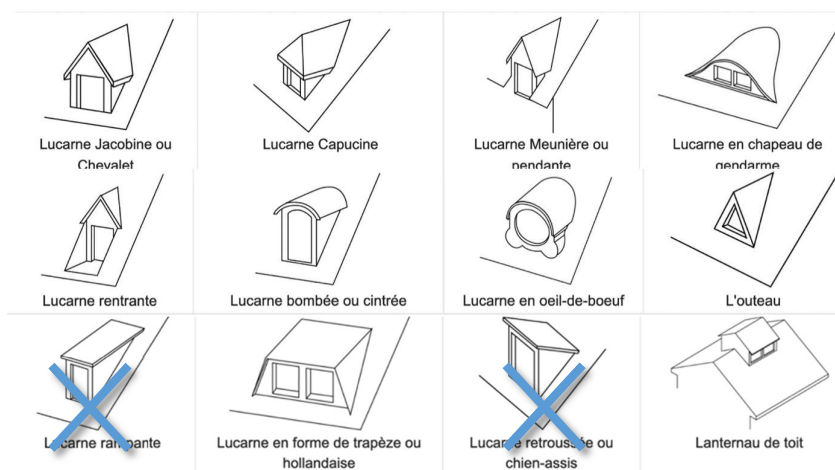
- L'emploi de tôles galvanisées ou plaques en fibres ciment non teintées dans la masse ;
- L'emploi de la tôle ondulée (acier ou PVC) sur les habitations, leurs extensions et leurs annexes.
- L'emploi de bardeaux bitumineux sur les annexes, extensions et les constructions.

4.2.2. Les ouvertures de toiture

- Les ouvertures seront constituées par des lucarnes couvertes par un toit d'au moins 2 pans ou en arc de cercle.
- Les ouvertures doivent respecter l'ordonnance de la façade de la construction (être dans l'alignement des fenêtres en façade).
- Un seul rang horizontal de châssis de toit est autorisé sur la hauteur de la toiture. Ces châssis doivent être de proportion plus haute que large et encastré dans le même plan que la toiture.

Illustration de synthèse des types de lucarnes autorisés :





4.2.3. Dispositions particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.
- Pour les piscines couvertes et les vérandas et/ou pergolas, les couvertures vitrées et / ou monopentes sont autorisées. Les toitures des vérandas et des pergolas seront exclusivement constituées de produits verriers ou de synthèse transparentes ou translucides, montés sur une structure de même matériau que leur façade.

4.3 Les façades

4.3.1 Règles générales

- Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne doivent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, ...). L'emploi de matériaux de qualité et naturels devra être privilégié.
- Les matériaux et parement des constructions dont la typologie est présentée dans le cahier de prescriptions architecturales et paysagères doivent être maintenue à l'identique.
- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.
- Les matériaux et les couleurs doivent être en harmonie avec les constructions existantes sur le terrain, ainsi qu'avec les lieux avoisinants et notamment pour respecter l'ordonnance architecturale du quartier et du milieu bâti qui présente une unité.
- Les enduits seront de teintes identiques ou proches de celles définies par le nuancier de couleur en annexe 6 du présent règlement. Elles seront choisies de manière à être en harmonie avec celle des bâtiments anciens et les constructions avoisinantes.
- Les teintes vives, ainsi que le "blanc pur" (RAL 9010) sont interdites. Cette interdiction s'applique pour tout élément apparent en façade.
- Les enduits auront une finition grattée ou écrasée, les enduits talochés et projetés sont interdits.
- Les joints de maçonnerie en pierre de taille ou en moellon seront de même teinte que le matériau principal.

ZONE 1AU

- Les pignons aveugles doivent faire l'objet d'un traitement de modénature (corniches, bandeaux etc...) et/ou d'enduits.
- L'installation des enseignes et pré-enseignes est règlementée par le Règlement Local de Publicité de la commune.

4.3.2 Les ouvertures en façade

- Toute modification d'ouverture ou nouveau percement, sur un bâtiment existant, devra respecter l'ordonnement des façades et l'équilibre structurel de celle-ci. Toute variation de forme ou dimension, dans un bâtiment existant, devra donc participer à un projet architectural proposant un nouvel ordonnancement, également cohérent et ne pas altérer le caractère historique ou architectural de la construction existante et de son quartier environnant. Les ouvertures existantes seront conservées ou restituées dans leurs proportions d'origine.
- Les menuiseries seront colorées (peintes ou teintées dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade, tout en étant plus soutenus et identique ou proches à l'une des teintes prescrites en annexe 6 du présent règlement. En cas d'extension, rénovation et annexes, la même couleur de menuiserie que le bâtiment existant devra être utilisée.
- Pour les façades sur rue, les ouvertures doivent être plus hautes que larges.
- Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade, depuis le domaine public ou toute voie ouverte au public.
- Les garde-corps des fenêtres et portes fenêtres doivent être simples et s'intégrer à l'architecture du bâtiment tant dans les matériaux utilisés que dans le choix des couleurs. Les gardes corps présentant l'aspect de la tôle perforée sont interdits.

4.3.3 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.

4.4 Les façades commerciales

- Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.
- Les créations ou modifications de façades doivent respecter les dispositions suivantes :
 - o Les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné ;
 - o Lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ;
 - o L'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite ;
 - o Lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur ;
 - o Lorsque le rez-de-chaussée (des constructions nouvelles ou lors d'une modification) doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir une enseigne, Il doit être séparé de façon visible du premier étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches,

ZONE 1AU

retraits, etc.). Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue. Le bandeau doit également se limiter au linéaire des vitrines commerciales ;

- Lorsqu'un commerce est implanté à l'angle de deux voies, ses vitrines doivent être continue et se poursuivre sur une même hauteur ;
- Lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade. Ces rideaux sont ajourés ;
- L'installation des enseignes et pré-enseignes est règlementée par le Règlement Local de Publicité de la commune.

4.5 Les dispositions particulières applicables aux constructions existantes présentant une qualité architecturale

- L'architecture (et notamment les modénatures) et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural (se référer aux typologies présentées dans le cahier de prescriptions architecturales et paysagères) doivent être respectées lors d'un ravalement ou de travaux de réhabilitation.
- Un soin particulier doit être apporté à la préservation, la restauration et le cas échéant la restitution des éléments de modénature spécifiques à la construction (voir cahier de prescriptions en annexe du règlement). Toute extension, surélévation de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.
- La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les murs prévus pour être apparents doivent être préservés (pierre de meulière, brique...).
- La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.

4.6 Les éléments techniques

Aucun élément technique lié à une construction, annexe ou extension ne peut amener à une réduction de la largeur d'un trottoir, restreindre les conditions d'utilisation par les usagers ou rendre celui-ci non conforme à la réglementation en vigueur.

4.6.1 Règles générales

◆ Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les règles PMR sur les voies ouvertes à la circulation du public devront être respectées.

◆ Les rampes de parking

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

◆ Les édicules et gaines techniques

Les édicules et gaines techniques ne doivent pas être visible depuis le domaine public ou toute voie ouverte à la circulation du public.

Les édicules techniques en toiture tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction et par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou

s'harmonisant avec elle. L'installation de ce type d'élément devra veiller à limiter les nuisances sonores (isolation phonique, ...).

◆ Les éléments techniques liés aux réseaux

Les éléments techniques liés aux réseaux (coffrets, poste de transformation...) doivent être intégrés dans les parties maçonnées des clôtures ou dans le corps Les édicules techniques en toiture doivent présenter une intégration architecturale qualitative et ne pas être visibles à partir de toute voie ouverte au public.

◆ Les dévoiements des conduits de cheminée

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques seules les cheminées à usage de conduit (aération, fumée, ventilation...) peuvent dépasser du volume de la toiture dans la limite de 1 mètre par rapport au faitage de la construction et sous réserve d'un traitement architectural qui s'insère dans l'environnement immédiat de la construction.

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction et de l'environnement immédiat. L'utilisation d'un conduit de cheminée d'aération / ventilation métallique non recouvert est interdit.

◆ Les antennes

Les antennes individuelles d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de manière à être la moins visible depuis le domaine public et de l'environnement immédiat.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade de manière à ne pas être visible depuis le domaine public ou toute voie ouverte au public.

Toute installation d'antenne, même parabolique, est interdite sur la façade donnant sur l'espace public ou toute voie ouverte au public.

Toute antenne visible devra être dissimulé dans l'environnement par l'utilisation de dispositifs « trompe l'œil » (exemple : fausse souche de cheminée pour une antenne sur toit ou antenne arbre dans un environnement agricole ou naturel).

◆ Les panneaux solaires ou photovoltaïques

Afin de préserver l'aspect du faitage qui est la partie la plus visible du bâtiment et limiter l'impact visuel de l'installation, notamment depuis les vues lointaines, les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment à la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils doivent être non visibles à partir du domaine public et de toute voie privée ouverte à la circulation du public.

A ce titre, il doit être privilégié :

- Soit une implantation au sol, soit sur un versant de toiture non visible depuis le domaine public, soit sur une construction annexe (garage, appentis, abri de jardin, etc...) non visible depuis le domaine public et de toute voie ouverte à la circulation du public;
- Une pose de manière groupée, en tenant compte de l'ordonnancement de la façade ;
- Une implantation en bandeaux en crête ou en bas de toiture ;
- Une pose avec des montants d'une couleur similaire à celle de la toiture.

◆ Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils

ZONE 1AU

Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils (dont les bornes de recharge de véhicule électrique privée) devront être implantés à un endroit non visible du domaine public et ne pas occasionner de gêne pour le voisinage.

Leur localisation et couleur devront être choisies de sorte qu'ils restent peu perceptibles visuellement et qu'ils cherchent à s'intégrer au mieux avec la construction sur laquelle ils seront fixés et de l'environnement immédiat.

Leur pose en façade sur rue est interdite, ils ne doivent pas être visibles à partir du domaine public et de toute voie privée ouverte à la circulation du public.

4.6.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.

4.7 Les clôtures et les portails

Les prescriptions du présent article s'appliquent, sauf mentions contraires, sur l'ensemble des bordures et limites de la parcelle. Toutes les hauteurs mentionnées dans le présent article s'entendent comme calculées, avant travaux, à partir du niveau du sol du domaine public ou à défaut du niveau du sol de la voie de circulation quelle qu'elle soit jouxtant l'unité foncière au jour du dépôt du projet, jusqu'au point le plus haut (entendu comme tout élément rattaché à la clôture, y compris les éléments de décoration le cas échéant, inclus).

4.7.1 Dispositions générales

- Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité et dans un rayon de 300 mètres.
- Les clôtures en matériaux de qualité (en pierre, moellon, ou présentant des éléments de modénatures d'intérêt) doivent être conservées. Leur démolition ponctuelle est toutefois autorisée pour permettre de réaliser un seul nouvel accès ou pour des conditions de sécurité publique. En cas de travaux sur ces clôtures, l'emploi du ou des même(s) matériaux est exigé afin de pérenniser la qualité de la clôture.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, ...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, contreplaqué, etc...) est interdit.
- La finition des enduits sera talochée, feutrée, lissée.
- Les enduits fantaisies de type rustique sont proscrits.
- La couleur des travées sera uniforme et devra s'intégrer à l'environnement immédiat. L'utilisation de plus de deux couleurs est interdite.
- Lorsque le terrain est en pente, la clôture sera implantée en palier régulier permettant de préserver la hauteur maximale de 1,80 mètre à partir du sol avant travaux du domaine public ou à défaut de la voie de circulation située au droit de la parcelle. Chaque palier sera délimité par un pilier de 2 mètres maximum à partir du sol avant travaux du domaine public ou à défaut de la voie de circulation située au droit de la parcelle. En aucun cas la clôture devra avoir au point le plus haut une hauteur supérieure à 1,80 mètre à partir du sol avant travaux du domaine public ou à défaut de la voie de circulation située au droit de la parcelle. Toutes les clôtures doivent être ajourées d'au moins 1 cm entre chaque composant de celles-ci et sur l'ensemble de leur longueur et hauteur de nature à permettre une visibilité directe pour les services de secours au droit de la parcelle en cas d'interventions.

ZONE 1AU

4.6.2 En bordure des voies (ouvertes à la circulation automobile)

- La hauteur maximale des clôtures, portails et portillons est limitée à 2 mètres à partir du domaine public ou à défaut de la voie de circulation située au droit de la parcelle, mesurée à partir du sol du domaine public avant travaux. Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure, à condition de présenter un intérêt architectural ou qualitatif et de respecter l'aspect de ce mur existant et sa hauteur, dans la limite maximale de 2,50 mètres. Au-delà, les dispositions du présent PLU s'appliquent.
- Cette disposition ne prend pas en compte les poteaux attenants aux portails et portillons limités à une hauteur de 2,20 mètres.
- Dans le cas d'une clôture mixte, composée d'une clôture pleine (mur bahut) et d'une clôture ajourée (devant barreaudage ajouré ou lisse), la hauteur de la clôture pleine est limitée à 1,00 mètre, mesurée à partir du sol du domaine public, pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres.
- Les clôtures non mixtes devront être constituées des ensembles homogènes composés :
 - o de haies d'essences variées (les feuillages ne devant pas empiéter de plus de 10 centimètres sur le domaine public) doublées ou non de grillage,
 - o ou de maçonneries pleines ou ajourées d'une hauteur maximale de 1 mètre à partir du terrain naturel avant travaux,
 - o ou de grillages, de barreaudages, ou de lisses horizontales ajourées,
 - o ou de murets surmontés ou non de grille ajourée.
- Les portails et portillons d'accès seront :
 - o de forme simple, sans excès de surcharges décoratives ;
 - o de teinte identique ou proche de celles du nuancier en annexe 6 du présent règlement, en harmonie avec les menuiseries de la construction principale ;
 - o limités pour les portails à une largeur de 4 mètres et pour les portillons à 1,50 mètre ;
 - o limités à un portail et un portillon par unité foncière ;
 - o limités à un portillon par tranche de 20 mètres de façade côté rue.
 - o Ne pas être disposés devant ou à moins d'un mètre d'un équipement public (poteaux incendie, poteaux enedis ...).
- Si les conditions de sécurité l'exigent, un retrait de 5 mètres des portails sera demandé par rapport à l'alignement de façon à permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie publique
- Sont interdites les utilisations :
 - o de toile tissée ou déroulée ;
 - o de plaques béton sur une hauteur supérieure à 0,20 mètre ;
 - o de matériaux de récupération (tôle ondulée, palette, ...) ;
 - o de tous dispositifs d'occultation provisoires ou définitifs.

4.7.3 En limites séparatives

- La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres ; toutefois, sur une profondeur de 5 mètres à compter de l'alignement des voies, cette hauteur n'excèdera pas la hauteur de la clôture en bordure de voie réglementée ci-dessus.
- La clôture doit être constituée de murs maçonnés, de grillages plastifiés, de barreaudage, de claustra bois et/ou de haies vives.

4.7.4 Dispositions particulières

- En cas de clôture préexistante ne respectant pas les règles ci-dessus, tout travaux sur celle-ci devra être conforme au présent règlement, à l'exception des clôtures de qualité architecturale ou historique s'intégrant dans leur environnement.

Article 1AU 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Traitement des espaces libres

- Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère préalable du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.
- Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.
- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

5.2.1 Les espaces libres de toute construction en élévation

- Les espaces perméables doivent représenter à minima 55% de la surface du terrain (=100% du terrain - 40% d'emprise au sol des constructions à maxima – 5% d'espaces imperméabilisés pour les accès voirie incluant les bandes de roulement). Les 2/3 des espaces perméables exigés devront obligatoirement être traités en espaces verts de pleine terre et d'un seul tenant.
- Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.
- Un arbre est imposé pour 100 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être répartis sur le terrain et plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un cube de 1,50 mètre de côté.

5.2.2 Parcs de stationnement et leurs accès

- Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.
- Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 500m².
- Lorsque leur surface excède 1 000 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives couplées à des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales.
- Les voies d'accès et parcs de stationnement, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran.

5.2.3 Essences végétales

- Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives qui sont proscrites (cf. cahier de prescriptions architecturales et paysagères).
- Les espèces végétales à fort potentiel allergisant (annexe 7) sont autorisées de manière ponctuelle dans l'aménagement des espaces libres de constructions.

5.2.4 Règle particulière

ZONE 1AU

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.

Article 1AU 6 : Stationnement

A titre liminaire, il est précisé que l'ensemble des aires de stationnement, pour quel que type de véhicules que ce soit, est obligatoirement réalisé en espaces perméables avec des matériaux facilitant l'infiltration naturelle des eaux de pluie et de ruissellement. Seules les bandes de roulement des véhicules pourront être réalisées en espaces imperméables, sous réserve d'un traitement spécifique et adapté au droit de la parcelle des eaux de pluie et de ruissellement résultant de cet aménagement.

6.1 Prescriptions en matière de stationnement pour les automobiles

6.1.1 Modalités d'application des normes de stationnement

- Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, et afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé au minimum la réalisation de places tel que défini ci-après.
- Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher des constructions existantes si leur destination reste inchangée et dans la limite d'une augmentation de 10% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU, et si le nombre de logements existants à la date d'approbation du présent PLU est maintenu. Au-delà, les règles du présents PLU trouvent à s'appliquer.
- Les places commandées sont autorisées dans la limite de 10% du total requis défini en fonction des règles édictées ci-dessous.
- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher ou du nombre de logements.
- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher, le calcul se fait par tranche entière entamée.
- Lors de l'application des ratios minimums fixés ci-dessous, lorsque la décimale est égale ou supérieure à 5, toute décimale entamée est arrondie au chiffre supérieur.
- Pour toute opération d'ensemble créant plus de 4 nouveaux logements, il est exigé en sus des dispositions du 6.1.2 la création à minima d'une place spécifique de stationnement visiteur pour 4 logements (arrondi par excès).
- Les dispositions relatives au stationnement s'appliquent dans le cas des divisions parcellaires, tant à la parcelle bâtie qu'à la parcelle à bâtir.
- Pour toute destination, hors habitation, il est exigé 2% de places pour Personne à Mobilité Réduite par rapport au volume total de places envisagées (arrondi par excès). Ce nombre de place ne pouvant être inférieur 1.

6.1.2 Exigences minimales de stationnement

Destination des constructions	Nombre de place imposé
Habitation	2 places de stationnement par logement avec 1 place supplémentaire pour toute augmentation cumulée d'emprise au sol par tranche de 20m ² depuis l'approbation du présent PLU.

ZONE 1AU

Bureaux	1 place de stationnement par 30 m ² de surface de plancher destinée aux bureaux
Commerces et activités de services	1 place de stationnement par 30 m ² de surface de vente. Au-delà, 1 place pour 20m ² supplémentaire, arrondi par excès. La surface, bâtie ou non, consacrée au stationnement, ne pourra excéder une fois et demie la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.
Équipement d'intérêt collectifs et service public	Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés. Il doit notamment être réalisé : <ul style="list-style-type: none"> - 6 places de stationnement pour 10 lits d'établissement de santé (hôpital, clinique, ...) - 2 places de stationnement pour 10 lits d'hospices, maison de repos, centre de cure, résidences personnes âgées, ... - 1 place de stationnement par classe pour les établissements du premier degré ; - 2 places de stationnement par classe pour les établissements du second degré.
Entrepôt	1 place pour 50m ² affectés à l'activités entrepôts (arrondi par excès).
Industrie	1 place pour 50m ² affectés à l'activités (arrondi par excès).
Hébergement hôtelier et autre hébergement touristique	1 place de stationnement par chambre.

6.1.3 Dispositions particulières aux terrains situés aux abords de la gare ferroviaire (à moins de 300 m)

Pour les destinations et sous-destinations concernées, ces dispositions se substituent à celles prévues par l'article 6.1.2.

- Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et résidences universitaires : il est exigé la réalisation de 0,5 place de stationnement par logement au minimum (selon l'article R.151-46 du Code de l'Urbanisme, 3 places d'hébergement en résidence pour personnes âgées dépendantes ou en résidence universitaires équivalent à un logement).
- Autres habitations : il est exigé la réalisation d'1 place par logement au minimum.
- Bureau : il est exigé 1 place par 50 m² de surface de planche.

6.2 Normes techniques

6.2.1 Dimensions minimales des places

- En cas de stationnement perpendiculaire :
 - o longueur : 5 mètres, 9 mètres pour une place double ;
 - o largeur : 2,30 mètres.
- En cas de stationnement en épi :
 - o longueur : 5,5 mètres pris perpendiculairement à la voie ;
 - o largeur : 2,50 mètres.
- En cas de stationnement longitudinal :
 - o longueur : 5 mètres ;
 - o largeur : 2,20 mètres.

6.2.2 Dimensions desserte et accessibilité des aires de stationnement

- Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et sécurisée.

ZONE 1AU

- Les largeurs des accès sont mentionnées dans l'annexe « définitions ».
- Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique et à condition de ne pas constituer un risque pour la sécurité des usagers de l'espace public.
- Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 17%, sauf en cas d'impossibilité technique et à condition de ne pas constituer un risque pour la sécurité des usagers de l'espace public. Est regardée comme impossibilité technique au sens du présent article, l'impossibilité de s'acquitter par un autre moyen des obligations de dimensions, desserte et accessibilité des aires de stationnement.

6.3 Obligations de réaliser des stationnements pour les deux roues et poussettes

- Pour toutes les constructions il doit être réalisé un ou des espaces dédiés aux deux roues, poussettes adaptés aux besoins engendrés compte tenu de la nature de la construction, sa taille et son mode de fonctionnement.
- Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions/extensions principales.
- L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède, au minimum, les caractéristiques suivantes :

Destinations	Normes
Habitation	Habitation comprenant plus de deux logements, l'espace de stationnement doit correspondre : <ul style="list-style-type: none"> - à 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces, - à 1,5 m² par logement dans les autres cas, - dans tous les cas, l'espace de stationnement vélo doit disposer d'une superficie minimale de 3 m².
Commerce et activité de service	Pour les constructions d'au moins 500 m ² de surface de plancher, l'espace de stationnement doit correspondre à 1 place pour 10 employés, avec un minimum de 1,5 m ² par place (avec comme base de calcul 1 emploi par 65 m ² de surface de plancher).
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Pour les établissements scolaires, l'espace de stationnement doit correspondre à 1 place pour 8 à 12 élèves.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie : Pour les constructions d'au moins 500 m ² de surface de plancher, l'espace de stationnement doit correspondre à 1 place pour 10 employés, avec un minimum de 1,5 m ² par place (avec comme base de calcul 1 emploi par 50 m ² de surface de plancher). Entrepôt : Pour les constructions d'au moins 500 m ² de surface de plancher, l'espace de stationnement doit correspondre à 1 place pour 10 employés, avec un minimum de 1,5 m ² par place (avec comme base de calcul 1 emploi par 100 m ² de surface de plancher). Bureau : L'espace de stationnement doit correspondre à 1,5 m ² pour 100 m ² de surface de plancher.

- L'espace de stationnement pour les deux roues non motorisés peut être constitué de plusieurs emplacements. Il doit être facilement accessible.
- Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues non motorisés sont celles des planchers mais aussi des surfaces verticales (mezzanines, racks...) spécialement aménagées à cet effet.

Chapitre 3 – Équipements et réseaux

Article 1AU 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7-1 Les accès

7.1.1 Règle générale

- Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée (justificatif de propriété ou servitude de passage au jour du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme) permettant la circulation de tout type de véhicule des services de lutte contre l'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.
- Il peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.
- Aucun accès ne peut engendrer une gêne ou une restriction de circulation des usagers du domaine public ou de toute voie ouverte à la circulation du public.

7.1.2 Nombres d'accès autorisés

- Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Il ne sera autorisé qu'un seul accès pour les façades de moins de 20 mètres de large et deux accès pour les façades strictement de supérieure à 20 mètres de large.
- Dans le cas d'une parcelle bordée par 2 voies, il ne sera autorisé qu'un seul accès au droit où celui-ci génère le moins de risques et de gêne pour la circulation du public.

7.1.3 Les voies nouvelles

- L'emprise des voies nouvellement créées doit avoir une largeur de 8 mètres, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, sa largeur minimale peut être de 5 mètres dans les cas suivants :
 - Lorsque la voie nouvelle est à sens unique,
 - ou lorsque la voie n'excède pas 20 mètres de longueur, et qu'elle dessert au plus 5 logements.
- Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles, ainsi que l'accessibilité des Personnes à Mobilités Réduites (PMR).
- Ponctuellement, des passages plus étroits pourront être admis s'ils sont justifiés par le souci de conserver des éléments bâtis ou des éléments naturels remarquables et intéressants sur le plan de l'architecture ou de l'urbanisme : murs, porches, éléments de constructions anciennes, éléments naturels remarquables.
- En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte celles-ci doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et des services de secours.
- Au-delà de 50 mètres, une borne incendie pourra être exigée.

Article 1AU 8 : Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

- L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

8.2 Assainissement

Les réseaux d'assainissement présent sur la commune de Domont sont de type séparatif. La collecte des effluents est donc assurée par deux canalisations distinctes :

- l'une recevant que les eaux usées, avec pour exutoire une station de dépollution ;
- l'autre recevant que les eaux pluviales, avec un rejet au milieu naturel.

Les modalités de raccordement des eaux usées et pluviales, ainsi que la gestion avant rejet des eaux pluviales, sont prescrites par le règlement en vigueur du service public d'assainissement collectif (en annexe du PLU).

Pour les voies publiques disposant uniquement d'une canalisation d'eaux usées strictes, le raccordement des eaux pluviales y est interdit.

Quel que soit la configuration du réseau public d'assainissement au droit des unités foncières, pour toute construction en création ou réhabilitation, les évacuations des eaux usées et pluviales en domaine privé sont créées en mode séparatif.

Le rejet des eaux claires (eaux de drainage, de nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur, ...) au réseau public d'eaux usées est interdit. Leur rejet au réseau public d'eau pluviale est soumis à autorisation préalable du gestionnaire des réseaux publics d'assainissement.

8.2.1 Eaux Usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- En cas d'impossibilité technique de raccordement gravitaire des constructions nouvelles en raison des caractéristiques altimétriques des terrains, le relevage éventuel des eaux usées est à la charge du pétitionnaire.
- Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.
- Tout nouveau raccordement au réseau public d'assainissement requière une autorisation administrative de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (formulaire de demande disponible sur le site internet).
- Pour les parcelles bâties ou à bâtir non desservies par le réseau public d'eaux usées, la mise en place d'une installation d'assainissement NON collectif conforme est obligatoire. La faisabilité et le choix du dispositif doivent être déterminés par une étude de sol et de définition de filière de traitement, réalisée par un bureau d'études spécialisé. Le projet d'installation d'assainissement NON collectif devra être préalablement approuvé par le service public d'assainissement non collectif (SPANC).

8.2.2 Eaux pluviales

- Pour tout projet d'aménagement, les eaux pluviales collectées au niveau des parcelles privées ne sont pas admises directement au réseau public d'eaux pluviales.
- La recherche de solution permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales au domaine public et le principe. Elle se doit d'être justifiée par une étude de « faisabilité et de dimensionnement du

ZONE 1AU

dispositif de restitution au sol des eaux pluviales du projet » prenant en compte la perméabilité et la nature du sol, le niveau de la nappe souterraine, la surface disponible et les risques géotechniques. Si l'étude démontre une impossibilité de restitution au sol des eaux pluviales du projet, l'autorisation de rejet au réseau public d'eaux pluviales est alors conditionnée au respect des prescriptions de limitation de débit de fuite définies par le règlement d'assainissement collectif en vigueur sur le territoire (en annexe du PLU).

- La restitution au sol in situ des eaux pluviales collectées par les projets notamment par revêtement perméable, noues en surface ou épandage souterrain de faible profondeur (inférieure à 60 cm), devra systématiquement être privilégiée.
- Parce que l'espace est compté en milieu urbain, il convient d'attribuer aux stockages d'eau pluviales une double fonction : une fonction espace public urbain et une fonction assainissement. Dans ce cas, il est nécessaire de mettre en place une approche non pas de bassin de rétention, mais plutôt une approche modelée des espaces où, grâce à de faibles décaissés, un événement pluvieux important pourra être géré sans qu'il ne provoque de dégâts sur une surface qui, la plupart du temps, est utilisée comme un espace urbain. Les techniques peuvent consister en des toitures terrasses réservoir, un parking inondable, des fossés drainant d'infiltration, une zone temporaire inondable intégrée et paysagère.
- L'installation d'un séparateur hydrocarbures, récupérant les eaux de ruissellement des aires de stationnement est obligatoire. Elle est fonction du nombre de places de stationnement et du type de véhicules stationnés, définie par le règlement en vigueur du service public d'assainissement collectif (en annexe du PLU).
- Toute installation visant à la récupération et stockage des eaux pluviales devront se conformer aux prescriptions de l'arrêté en vigueur du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

8.2.3 Eaux industrielles : non domestiques ou assimilées domestiques

- L'évacuation des eaux dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation administrative spéciale du gestionnaire de collecte, du gestionnaire du réseau structurant et de transport ainsi que de la station de dépollution. Cette autorisation fixe les prescriptions applicables en fonction de la nature des eaux.

8.2.4 En zone de gypse

- Les puisards (ou puits d'infiltration) et les pompages sont strictement interdits.
- Pour les assainissements non collectif, la restitution au sol des eaux pluviales par des dispositifs autres qu'un puisard (revêtement perméable, noues en surface, épandage souterrain de faible profondeur inférieur à 60 cm, ...) peut être autorisé par le SPANC uniquement si une étude de sol et géotechnique spécifique à la parcelle, valide l'absence de risque de dissolution du gypse, la bonne configuration du sol (perméabilité, nappe d'eau, ...) et détermine le dimensionnement adéquat du dispositif.

8.3. Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

- Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

8.4. Déchets ménagers et assimilés

- Pour toutes les constructions ou extensions, il doit être réalisé un ou des espaces clos dédiés au rangement des containers à ordures adaptés aux besoins engendrés compte tenu de la nature de la construction, sa taille et son mode de fonctionnement, incluant la collecte sélective, et pouvant être accessible dans la mesure du possible, directement depuis le domaine public. Ces espaces devront s'insérer dans leur environnement immédiat.
- Les immeubles de logements collectifs et les ensembles de logements individuels groupés devront comporter un espace clos équipé et d'une dimension minimale de 10m² d'emprise au sol pour le stockage des déchets ménagers. Au-delà de 10 logements, il est exigé 5m² d'emprise au sol supplémentaire par tranche de 10 logements (arrondi par excès). Ces espaces devront s'insérer dans leur environnement immédiat.

Règlement de la zone 1AUde

La zone 1AUde se présente comme le prolongement de la zone résidentielle mais dédiée à l'accueil d'équipements et services.

Les dispositions réglementaires applicables à la zone 1AUde comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre 1 « dispositions générales »)
- Les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques et notamment (sans que cela ne constitue une liste exhaustive) :
 - o Les dispositions relatives au patrimoine bâti identifié ;
 - o Les dispositions relatives aux arbres remarquables identifiés ;
 - o Les dispositions relatives aux alignements végétaux identifiés ;
 - o Les dispositions relatives aux parcs urbains identifiés ;
 - o Les dispositions relatives aux linéaires commerciaux identifiés ;
 - o Les dispositions relatives aux axes de ruissellement.
- Les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) devant être respectées dans un lien de compatibilité.

Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 1AUde 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdits :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions destinées aux commerces et activités de services,
- Les constructions dont l'usage serait une sous-destination de la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les décharges de tous types,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules usagers ou épaves (inertes et inaptes à la circulation) non liés à une activité existante autorisée en vertu du présent PLU.
- L'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement isolé de caravane, camping-car ou mobil-home quelle qu'en soit la durée.
- Les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la destination et/ou au caractère de la zone.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

- Les types d'activités, destinations et sous-destinations sont autorisés :
 - o Dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du Code de l'urbanisme,
 - o Et sous forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

En complément de la disposition précédente, sont autorisés sous conditions :

- Les installations classées soumises à déclaration sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :
 - o Elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
 - o Les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante et permanente eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- Pour les installations classées existantes, soumises à déclaration ou à autorisation, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances sur l'environnement actuel ou prévu (sonores, visuelles, olfactives, pollution, explosion, ...) de la zone où elles sont implantées et qu'ils respectent les obligations fixées ci-dessus.
- Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.
- Les constructions à usage de logement aux conditions cumulatives suivantes :
 - o Qu'il soit dûment justifié par la nécessité d'un gardiennage permanent des équipements ;

ZONE 1AUde

- Que le logement soit inséré dans le volume de la construction à vocation d'équipement ;
- Que la surface de plancher du logement n'excède pas 1/3 de l'entière emprise au sol de l'équipement ;

Destination	Sous-destination	Autorisée	Interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X
		Condition(s) : /	
	Exploitation forestière		X
		Condition(s) : /	
Habitation	Logement	X	
		Condition(s) : le logement doit être dûment justifié par la nécessité d'un gardiennage permanent des équipements, inséré dans le volume de la construction à vocation d'équipement, et d'une surface de plancher du logement n'excédant pas 1/3 de l'entière emprise au sol de l'équipement	
	Hébergement	X	
		Condition(s) :	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail		X
		Condition(s) : /	
	Restauration		X
		Condition(s) : /	
	Commerce de gros		X
		Condition(s) : /	
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		X
		Condition(s) : /	
	Hôtels		X
		Condition(s) : /	
Autres hébergements touristiques		X	
	Condition(s) : /		
Cinéma		X	
	Condition(s) : /		
Équipement d'intérêt collectifs et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	X	
		Condition(s) : /	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X	
		Condition(s) : /	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
		Condition(s) : /	
	Salles d'art et de spectacle	X	
Condition(s) : /			
Équipements sportifs	X		
	Condition(s) : /		
Autres équipements recevant du public	X		
	Condition(s) : /		
Autres activités des secteurs IS	Industrie		X
		Condition(s) : /	

ZONE 1AUde

	Entrepôt		X
		Condition(s) : /	
	Bureau		X
		Condition(s) : /	
	Centre des congrès et d'exposition		X
		Condition(s) : /	

Article 1AUde 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

2.1 Mixité sociale

Sans dispositions particulières.

Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 1AUde 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 L'emprise au sol des constructions

3.1.1 Règle générale

- L'emprise au sol maximum des constructions ne peut excéder 60% de la superficie du terrain.
- Les rez-de-chaussée peuvent être occupés à 100% de la surface de plancher par de l'artisanat et commerce, de l'activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle ou du bureau.

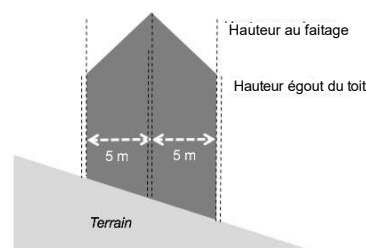
3.1.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.

3.2 Hauteur maximale des constructions

3.2.1 Définition

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux jusqu'au point le plus haut, ouvrages techniques et autres superstructures compris, à l'exception des cheminées et antenne qui ne doivent pas dépasser de plus de 1 mètre la hauteur au faitage.
- Le calcul de la hauteur s'effectue en tout point de la construction.
- Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur des constructions est mesurée par palier de 5 mètres à partir du point le plus défavorable.



3.2.2 Règles générales

- La hauteur des constructions ne peut excéder 14 mètres au faitage (ou à l'attique en cas de construction en toit terrasse) pris à partir du terrain naturel avant travaux. Des dépassements ponctuels peuvent être autorisés pour les ouvrages tels que souches de cheminées à condition de ne pas dépasser de plus de 1 mètre la hauteur du faitage (ou l'attique).

3.2.3 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.
- Lorsqu'il existe sur la limite séparative une construction présentant une hauteur supérieure à la hauteur maximale fixée sur le document graphique, la nouvelle construction peut s'adosser à la construction préexistante, à condition de ne pas en dépasser le gabarit ni en hauteur ni en profondeur.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Règle générale

- Les constructions principales devront être implantées à l'alignement des voies publiques et privées ouvertes à la circulation automobile.
- Les annexes à la construction principale peuvent s'implanter :
 - o Soit à l'alignement
 - o Soit en respectant un retrait minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement.

3.3.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.
- Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les dispositions figurant au 3.3.1, son extension horizontale dans le prolongement de l'existant sont admises sans réduire le retrait et sous réserve qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière, sous réserve du respect des autres dispositions du présent PLU.
- Les dispositions du 3.3.1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement, sous réserve de ne pas dépasser 300 mm.

3.3.3. Pour les terrains situés entre deux voies

- Les règles précédentes doivent s'appliquer par rapport à l'ensemble des voies qui entoure le terrain d'assiette.

3.3.4. Pour les terrains situés à l'angle de deux rues

- Les règles précédentes doivent s'appliquer par rapport à l'ensemble des voies qui entoure le terrain d'assiette.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Règle générale

- L'implantation des constructions, annexes et extensions par rapport aux limites séparatives devra respecter un retrait minimal de 4 mètres. En fonds de parcelle, lesdites constructions, annexes et extensions devront s'implanter avec une marge de recul de 3 mètres minimum.

3.4.3 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.

ZONE 1AUde

- En complément des dispositions figurant au 3.4.1, s'il existe une construction sur le terrain, le long de la limite séparative, la nouvelle construction peut s'adosser à la construction préexistante, à condition de ne pas en dépasser le gabarit ni en hauteur ni en longueur.
- Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement implantée dans la marge de recul, sa surélévation dans le prolongement de l'existant ou sans diminution du retrait est admise.
- Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée ouverte à la circulation automobile les dispositions applicables sont celles de l'article 3.3.
- Les dispositions du 3.4.1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement. Les travaux d'isolation sur une construction existante sont autorisés au sein des limites de l'unité foncière, sans piètement sur le domaine public et sous réserve de ne pas dépasser 300 mm (réf. RE-2020).
- Les piscines non couvertes – exemptées de permis de construire au titre des articles R.421-2 et R.421-9 du Code de l'Urbanisme – doivent respecter une marge de reculement telle que leur bassin (margelle comprise) soit situé à une distance au moins égale à 3 mètres de la limite séparative.
- Les piscines couvertes (dont la couverture atteint une hauteur supérieure à 1,80m) sont considérées comme des annexes et sont par conséquent soumises aux prescriptions relatives aux annexes dans la zone.
- Pour les ouvertures réalisées en sous-sol ou en rez-de-chaussée dont le linteau est situé à 2 mètres au maximum au-dessus du terrain naturel, la distance minimale en vis à vis de la limite séparative est fixée à 4 mètres.

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

3.5.1 Règles générales

- La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée.
- Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance en tout point séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à 5 mètres. Cette distance peut être réduite à un minimum de 3 mètres si les parties de construction en vis-à-vis ne comportent pas de baies.

3.5.2 Règles particulières

- Par exception à l'article précédent, la distance minimale entre une construction (extension et annexe comprise) et une piscine (margelle comprise) non couverte doit être au moins égale à 3 mètres.
- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.

Article 1AUde 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Dispositions générales

- 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

ZONE 1AUde

caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Un cahier de prescriptions architecturales et paysagères annexé au présent règlement de PLU précise et complète les prescriptions figurant à l'article 1AUde 4. Ces prescriptions sont à respecter pour tout projet en zone 1AUde.
- Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition ou de son ordonnancement (se référer aux typologies présentées dans le cahier de prescriptions architecturales et paysagères), tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction et ne pas réduire ou nuire les caractéristiques des éléments historiques et/ou architecturales des sites et bâtiments et/ou de son environnement. En toute hypothèse, devront être conservés et mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.
- Les autres constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. La meilleure intégration au bâti existant, aux constructions ou avoisinantes et aux paysages naturels et urbains, devra être recherchée.
- Les volumes des constructions doivent être simples, homogènes, en harmonie avec le tissu urbain existant et présenter des éléments nécessaires et indispensables à l'unité et à l'intégration dans ce tissu.

4.2 Les toitures

Sauf mention contraire, l'ensemble des dispositions du présent article s'applique aux toitures des constructions, de leurs annexes, extension et des vérandas ainsi que des pergolas.

◆ La forme

- Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception selon l'une des formes autorisées (parallélisme des pans, forme homogène sur les différents volumes, ...).
- En cas de toiture à pans, la pente doit être adaptée aux matériaux de couverture utilisés et s'insérer dans l'environnement.
- Les toitures terrasses sont interdites.
- Les toitures des extensions et annexes à l'habitation doivent faire l'objet d'un traitement (volume, aspect, matériaux, couleurs) qui garantis une bonne insertion et une continuité avec la construction principale et dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés et du domaine public. Les toitures des annexes ou extensions sont soumises aux mêmes règles que les toitures des constructions, y compris pour ce qui concerne leur pente.

◆ L'aspect

- L'emploi de matériaux de qualité et naturels devra être privilégié.
- Une couverture en tuile sans relief, en ardoise naturelle ou fibrociment posée droite devra être privilégiée.
- Les bacs d'acier ou les bardeaux d'étanchéité seront dans les gammes de ton des matériaux autorisés (gris ardoise, brun ou brun rouge).

Sont interdits :

- L'emploi de tôles galvanisées ou plaques en fibres ciment non teintées dans la masse ;

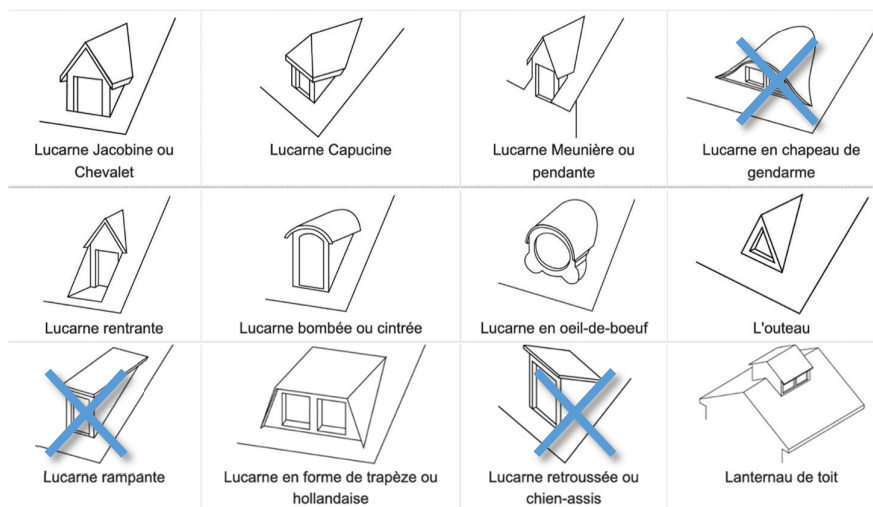
ZONE 1AUde

- L'emploi de la tôle ondulée (acier ou PVC) sur les habitations et leurs annexes.
- L'emploi de bardeaux bitumineux sur les extensions et les constructions.

4.2.2. Les ouvertures de toiture

- Les ouvertures seront constituées par des lucarnes couvertes par un toit d'au moins 2 pans ou en arc de cercle.
- Les ouvertures doivent respecter l'ordonnance de la façade de la construction (être dans l'alignement des fenêtres en façade).
- Un seul rang horizontal de châssis de toit est autorisé sur la hauteur de la toiture. Ces châssis doivent être de proportion plus haute que large et encastré dans le même plan que la toiture.

Illustration de synthèse des types de lucarnes autorisés :



4.3 Les façades

- Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne doivent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, ...).
- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.
- Les teintes vives, ainsi que le "blanc pur" sont interdits. Cette interdiction s'applique pour tout élément apparent en façade.
- L'installation des enseignes et pré-enseignes est règlementée par le Règlement Local de Publicité de la commune.

4.4 Les dispositions particulières applicables aux constructions existantes présentant une qualité architecturale

- L'architecture (et notamment les modénatures) et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural (se référer aux typologies présentées dans le cahier de prescriptions architecturales et paysagères) doivent être respectées lors d'un ravalement ou de travaux de réhabilitation.

ZONE 1AUde

- Un soin particulier doit être apporté à la préservation, la restauration et le cas échéant la restitution des éléments de modénature spécifiques à la construction (voir cahier de prescriptions en annexe du règlement). Toute extension, surélévation de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.
- Les façades latérales et postérieures (en fond de parcelle) des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.
- Les matériaux et les couleurs doivent être en harmonie avec les constructions existantes sur le terrain, ainsi qu'avec les lieux avoisinants et notamment pour respecter l'ordonnance architecturale du quartier et du milieu bâti qui présente une unité.
- La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les murs prévus pour être apparents doivent être préservés (pierre de meulière, brique...).
- La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.
- Les enduits seront de teintes en harmonie avec celle des bâtiments anciens (gamme de gris, sable, ocre, rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux).
- Les teintes vives, ainsi que le "blanc pur" (RAL 9010) sont interdits. Cette interdiction s'applique pour tout élément apparent en façade.
- Les enduits auront une finition grattée ou écrasée, les enduits talochés et projetés sont interdits.
- Les joints de maçonnerie en pierre de taille ou en moellon seront de même teinte que le matériau principal.
- Les pignons aveugles doivent faire l'objet d'un traitement de modénature (corniches, bandeaux etc...) et/ou d'enduits.
- L'installation des enseignes et pré-enseignes est réglementée par le Règlement Local de Publicité de la commune.

4.3.2 Les ouvertures en façade

- Toute modification d'ouverture ou nouveau percement, sur un bâtiment existant, devra respecter l'ordonnancement des façades et l'équilibre structurel de celle-ci. Toute variation de forme ou dimension, dans un bâtiment existant, devra donc participer à un projet architectural proposant un nouvel ordonnancement, également cohérent et ne pas altérer le caractère historique ou architectural de la construction existante et de son quartier environnant. Les ouvertures existantes seront conservées ou restituées dans leurs proportions d'origine.
- Les menuiseries seront colorées (peintes ou teintées dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade, tout en étant plus soutenues et identique ou proches à l'une des teintes prescrites en annexe 6 du présent règlement. En cas d'extension, rénovation et annexes, la même couleur de menuiserie que le bâtiment existant devra être utilisée.
- Pour les façades sur rue, les ouvertures doivent être plus hautes que larges.
- Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade, depuis le domaine public ou toute voie ouverte au public.
- Les garde-corps des fenêtres et portes fenêtres doivent être simples et s'intégrer à l'architecture du bâtiment tant dans les matériaux utilisés que dans le choix des couleurs. Les gardes corps présentant l'aspect de la tôle perforée sont interdits.

4.3.3 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.

4.4 Les façades commerciales

- Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.
- Les créations ou modifications de façades doivent respecter les dispositions suivantes :
 - o Les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné ;
 - o Lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ;
 - o L'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite ;
 - o Lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur ;
 - o Lorsque le rez-de-chaussée (des constructions nouvelles ou lors d'une modification) doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir une enseigne, Il doit être séparé de façon visible du premier étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits, etc.). Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue. Le bandeau doit également se limiter au linéaire des vitrines commerciales ;
 - o Lorsqu'un commerce est implanté à l'angle de deux voies, ses vitrines doivent être continue et se poursuivre sur une même hauteur ;
 - o Lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade. Ces rideaux sont ajourés.
 - o L'installation des enseignes et pré-enseignes est règlementée par le Règlement Local de Publicité de la commune.

4.5 Les éléments techniques

Aucun élément technique lié à une construction, annexe ou extension ne peut amener à une réduction de la largeur d'un trottoir, restreindre les conditions d'utilisation par les usagers ou rendre celui-ci non conforme à la réglementation en vigueur.

◆ Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les règles PMR sur les voies ouvertes à la circulation du public devront être respectées.

◆ Les rampes de parking

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

◆ Les édicules et gaines techniques

Les édicules et gaines techniques ne doivent pas être visible depuis le domaine public ou toute voie ouverte à la circulation du public.

Les édicules techniques en toiture tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction et par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle. L'installation de ce type d'élément devra veiller à limiter les nuisances sonores (isolation phonique, ...).

◆ Les éléments techniques liés aux réseaux

Les éléments techniques liés aux réseaux (coffrets, poste de transformation...) doivent être intégrés dans les parties maçonnées des clôtures ou dans le corps Les édicules techniques en toiture doivent présenter une intégration architecturale qualitative et ne pas être visibles à partir de toute voie ouverte au public.

◆ Les dévoiements des conduits de cheminée

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques seules les cheminées à usage de conduit (aération, fumée, ventilation...) peuvent dépasser du volume de la toiture dans la limite de 1 mètre par rapport au faitage de la construction et sous réserve d'un traitement architectural qui s'insère dans l'environnement immédiat de la construction.

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction et de l'environnement immédiat. L'utilisation d'un conduit de cheminée d'aération / ventilation métallique non recouvert est interdit.

◆ Les antennes

Les antennes individuelles d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de manière à être la moins visible depuis le domaine public et de l'environnement immédiat.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade de manière à ne pas être visible depuis le domaine public ou toute voie ouverte au public.

Toute installation d'antenne, même parabolique, est interdite sur la façade donnant sur l'espace public ou toute voie ouverte au public.

Toute antenne visible devra être dissimulé dans l'environnement par l'utilisation de dispositifs « trompe l'œil » (exemple : fausse souche de cheminée pour une antenne sur toit ou antenne arbre dans un environnement agricole ou naturel).

◆ Les panneaux solaires ou photovoltaïques

Afin de préserver l'aspect du faitage qui est la partie la plus visible du bâtiment et limiter l'impact visuel de l'installation, notamment depuis les vues lointaines, les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment à la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils doivent être non visibles à partir du domaine public et de toute voie privée ouverte à la circulation du public.

A ce titre, il doit être privilégié :

- Soit une implantation au sol, soit sur un versant de toiture non visible depuis le domaine public, soit sur une construction annexe (garage, appentis, abri de jardin, etc...) non visible depuis le domaine public et de toute voie ouverte à la circulation du public ;
- Une pose de manière groupée, en tenant compte de l'ordonnement de la façade ;
- Une implantation en bandeaux en crête ou en bas de toiture ;

ZONE 1AUde

- Une pose avec des montants d'une couleur similaire à celle de la toiture.

◆ Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils

Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils (dont les bornes de recharge de véhicule électrique privée) devront être implantés à un endroit non visible du domaine public et ne pas occasionner de gêne pour le voisinage.

Leur localisation et couleur devront être choisies de sorte qu'ils restent peu perceptibles visuellement et qu'ils cherchent à s'intégrer au mieux avec la construction sur laquelle ils seront fixés et de l'environnement immédiat.

Leur pose en façade sur rue est interdite. Ces éléments ne doivent pas être visibles à partir du domaine public et de toute voie privée ouverte à la circulation du public.

4.6.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.

-

4.7 Les clôtures et les portails

Les prescriptions du présent article s'appliquent, sauf mentions contraires, sur l'ensemble des bordures et limites de la parcelle. Toutes les hauteurs mentionnées dans le présent article s'entendent comme calculées, avant travaux, à partir du niveau du sol du domaine public ou à défaut du niveau du sol de la voie de circulation quelle qu'elle soit jouxtant l'unité foncière au jour du dépôt du projet, jusqu'au point le plus haut (entendu comme tout élément rattaché à la clôture, y compris les éléments de décoration le cas échéant, inclus).

4.7.1 Dispositions générales

- Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité et dans un rayon de 300 mètres.
- Les clôtures en matériaux de qualité (en pierre, moellon, ou présentant des éléments de modénatures d'intérêt) doivent être conservées. Leur démolition ponctuelle est toutefois autorisée pour permettre de réaliser un seul nouvel accès ou pour des conditions de sécurité publique. En cas de travaux sur ces clôtures, l'emploi du ou des même(s) matériaux est exigé afin de pérenniser la qualité de la clôture.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, ...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, contreplaqué, etc...) est interdit.
- La finition des enduits sera talochée, feutrée, lissée.
- Les enduits fantaisies de type rustique sont proscrits.
- La couleur des travées sera uniforme et devra s'intégrer à l'environnement immédiat. L'utilisation de plus de deux couleurs est interdite.
- Lorsque le terrain est en pente, la clôture sera implantée en palier régulier permettant de préserver la hauteur maximale de 1,80 mètre à partir du sol avant travaux du domaine public ou à défaut de la voie de circulation située au droit de la parcelle. Chaque palier sera délimité par un pilier de 2 mètres maximum à partir du sol avant travaux du domaine public ou à défaut

de la voie de circulation située au droit de la parcelle. En aucun cas la clôture devra avoir au point le plus haut une hauteur supérieure à 1,80 mètre à partir du sol avant travaux du domaine public ou à défaut de la voie de circulation située au droit de la parcelle. Toutes les clôtures doivent être ajourées d'au moins 1 cm entre chaque composant de celles-ci et sur l'ensemble de leur longueur et hauteur de nature à permettre une visibilité directe pour les services de secours au droit de la parcelle en cas d'interventions.

4.6.2 En bordure des voies (ouvertes à la circulation automobile)

La hauteur maximale des clôtures, portails et portillons est limitée à 2 mètres à partir du domaine public ou à défaut de la voie de circulation située au droit de la parcelle, mesurée à partir du sol du domaine public avant travaux. Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure, à condition de présenter un intérêt architectural ou qualitatif et de respecter l'aspect de ce mur existant et sa hauteur, dans la limite maximale de 2,50 mètres. Au-delà, les dispositions du présent PLU s'appliquent.

- Cette disposition ne prend pas en compte les poteaux attenants aux portails et portillons, limités à une hauteur de 2,20 mètres.
- Dans le cas d'une clôture mixte, composée d'une clôture pleine (mur bahut) et d'une clôture ajourée (devant barreaudage ajouré ou lisse), la hauteur de la clôture pleine est limitée à 1,00 mètre, mesurée à partir du sol du domaine public, pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres.
- Les clôtures non mixtes devront être constituées des ensembles homogènes composés :
 - o de haies d'essences variées (les feuillages ne devant pas empiéter de plus de 10 centimètres sur le domaine public) doublées ou non de grillage,
 - o ou de maçonneries pleines ou ajourées d'une hauteur maximale de 1 mètre à partir du terrain naturel avant travaux,
 - o ou de grillages, de barreaudages, ou de lisses horizontales ajourées,
 - o ou de murets surmontés ou non de grille ajourée.
- Les portails et portillons d'accès seront :
 - o de forme simple, sans excès de surcharges décoratives ;
 - o limité pour les portails à une largeur de 4 mètres et pour les portillons à 1,50 mètre ;
 - o limités à un portail et un portillon par unité foncière ;
 - o limités à un portillon par tranche de 20 mètres de façade côté rue.
 - o Ne pas être disposés devant ou à moins d'un mètre d'un équipement public (poteaux incendie, poteaux enedis ...).
- Si les conditions de sécurité l'exigent, un retrait de 5 mètres des portails sera demandé par rapport à l'alignement de façon à permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie publique
- Sont interdites les utilisations :
 - o de toile tissée ou déroulée ;
 - o de plaques béton sur une hauteur supérieure à 0,20 mètre ;
 - o de matériaux de récupération (tôle ondulée, palette, ...);
 - o de tous dispositifs d'occultation provisoires ou définitifs.

4.7.3 En limites séparatives

- La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres ; toutefois, sur une profondeur de 5 mètres à compter de l'alignement des voies, cette hauteur n'excèdera pas la hauteur de la clôture en bordure de voie réglementée ci-dessus.

ZONE 1AUde

- La clôture doit être constituée de murs maçonnés, de grillages plastifiés, de barreaudage, de claustra bois et/ou de haies vives.

4.7.4 Dispositions particulières

- En cas de clôture préexistante ne respectant pas les règles ci-dessus, tout travaux sur celle-ci devra être conforme au présent règlement, à l'exception des clôtures de qualité architecturale ou historique s'intégrant dans leur environnement.

Article 1AUde 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Traitement des espaces libres

- Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère préalable du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.
- Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf si leur suppression, dûment justifiée, est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. Tout arbre abattu devra être remplacé par la plantation d'un arbre de même espèce au droit de la parcelle.
- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

- Les espaces perméables doivent représenter à minima 35% de la surface du terrain (=100% du terrain - 60% d'emprise au sol des constructions à maxima – 5% d'espaces imperméabilisés pour les accès voirie incluant les bandes de roulement). Les 2/3 des espaces perméables exigés devront obligatoirement être traités en espaces verts de pleine terre et d'un seul tenant.
- Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.
- Un arbre est imposé pour 100 m² d'espaces libres (arbre existant ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être répartis sur le terrain et plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un cube de 1,50 mètre de côté.
- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.

5-2-2 Aires de stationnement

- Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient

ZONE 1AUde

de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

5-2-3 Essences végétales

- Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques invasives.
- Les espèces végétales à fort potentiel allergisant (annexe 7) sont autorisées de manière ponctuelle dans l'aménagement des espaces libres de constructions.

5-2-4 Règle particulière

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.

Article 1AUde 6 : Stationnement

A titre liminaire, il est précisé que l'ensemble des aires de stationnement, pour quel que type de véhicules que ce soit, est obligatoirement réalisé en espaces perméables avec des matériaux facilitant l'infiltration naturelle des eaux de pluie et de ruissellement. Seules les bandes de roulement des véhicules pourront être réalisées en espaces imperméables, sous réserve d'un traitement spécifique et adapté au droit de la parcelle des eaux de pluie et de ruissellement résultant de cet aménagement.

6.1 Prescriptions en matière de stationnement pour les automobiles

6.1.1 Dispositions générales

- Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, et afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé au minimum la réalisation de places tel que défini ci-après.
- Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher des constructions existantes si leur destination reste inchangée et dans la limite d'une augmentation de 10% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU, et si le nombre de logements existants à la date d'approbation du présent PLU est maintenu. Au-delà, les règles du présents PLU trouvent à s'appliquer.
- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher ou du nombre de logements.
- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher, le calcul se fait par tranche entière entamée.
- Lors de l'application des ratios minimums fixés ci-dessous, lorsque la décimale est égale ou supérieure à 5, toute décimale entamée est arrondie au chiffre supérieur.
- Pour toute opération d'ensemble créant plus de 4 nouveaux logements, il est exigé en sus des dispositions du 6.1.2 la création à minima d'une place spécifique de stationnement visiteur pour 4 logements (arrondi par excès).
- Les dispositions relatives au stationnement s'appliquent dans le cas des divisions parcellaires, tant à la parcelle bâtie qu'à la parcelle à bâtir.

ZONE 1AUde

- Pour toute destination, hors habitation, il est exigé 2% de places pour Personne à Mobilité Réduite par rapport au volume total de places envisagées (arrondi par excès). Ce nombre de place ne pouvant être inférieur 1.

6.1.2 Exigences minimales de stationnement

Destination des constructions	Nombre de place imposé
Habitation	Habitat aidé (locatif social) : 1 places de stationnement par logement Habitat individuel : 2 places de stationnement par logement avec 1 place supplémentaire pour toute augmentation cumulée d'emprise au sol par tranche de 20m ² depuis l'approbation du présent PLU. Habitat collectif : 1 place pour 50m ² de surface de plancher et 1 place visiteur pour 4 logements (arrondie à l'excès)
Bureaux	1 place de stationnement par 30 m ² de surface de plancher destinée aux bureaux
Commerces et activités de services	1 place de stationnement par 30 m ² de surface de vente. Au-delà, 1 place pour 20m ² supplémentaire, arrondi par excès. La surface, bâtie ou non, consacrée au stationnement, ne pourra excéder une fois et demie la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.
Équipement d'intérêt collectifs et service public	Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés. Il doit notamment être réalisé : <ul style="list-style-type: none"> - 6 places de stationnement pour 10 lits d'établissement de santé (hôpital, clinique, ...); - 2 places de stationnement pour 10 lits d'hospices, maison de repos, centre de cure, résidences personnes âgées, ... - 1 place de stationnement par classe pour les établissements du premier degré ; 2 places de stationnement par classe pour les établissements du second degré.
Entrepôt	1 place pour 50m ² affectés à l'activités entrepôts (arrondi par excès).
Industrie	1 place pour 50m ² affectés à l'activités (arrondi par excès).
Hébergement hôtelier et autre hébergement touristique	1 place de stationnement par chambre.

6.1.3 Dispositions particulières aux terrains situés aux abords de la gare ferroviaire (à moins de 500m)

Pour les destinations et sous-destinations concernées, ces dispositions se substituent à celles prévues par l'article 6.1.2.

- Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et résidences universitaires : il est exigé la réalisation de 0,5 place de stationnement par logement au minimum (selon l'article R.151-46 du Code de l'Urbanisme, 3 places d'hébergement en résidence pour personnes âgées dépendantes ou en résidence universitaires équivalent à un logement).
- Autres habitations : il est exigé la réalisation d'1 place par logement au minimum.

ZONE 1AUde

- Bureau : il est exigé 1 place par 50 m² de surface de planche.

6.2 Normes techniques

6.2.1 Dimensions minimales des places

- En cas de stationnement perpendiculaire :
 - o Longueur : 5 mètres, 9 mètres pour une place double ;
 - o Largeur : 2,30 mètres.
- En cas de stationnement en épi :
 - o Longueur : 5,5 mètres pris perpendiculairement à la voie ;
 - o Largeur : 2,50 mètres.
- En cas de stationnement longitudinal :
 - o Longueur : 5 mètres ;
 - o Largeur : 2,20 mètres.

6.2.2 Dimensions desserte et accessibilité des aires de stationnement

- Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et sécurisée.
- Les largeurs des accès sont mentionnées dans l'annexe « définitions ».
- Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique et à condition de ne pas constituer un risque pour la sécurité des usagers de l'espace public.
- Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 17%, sauf en cas d'impossibilité technique et à condition de ne pas constituer un risque pour la sécurité des usagers de l'espace public. Est regardée comme impossibilité technique au sens du présent article, l'impossibilité de s'acquitter par un autre moyen des obligations de dimensions, desserte et accessibilité des aires de stationnement.

6.3 Obligations de réaliser des stationnements pour les deux roues

- Pour toutes les constructions il doit être réalisé un ou des espaces dédiés aux deux roues, poussettes adaptés aux besoins engendrés compte tenu de la nature de la construction, sa taille et son mode de fonctionnement.
- Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions principales.
- L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède, au minimum, les caractéristiques suivantes :

Destinations	Normes
Habitation	Habitation comprenant plus de deux logements, l'espace de stationnement doit correspondre : <ul style="list-style-type: none">- à 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces,- à 1,5 m² par logement dans les autres cas,- dans tous les cas, l'espace de stationnement vélo doit disposer d'une superficie minimale de 3 m².

ZONE 1AUde

Commerce et activité de service	Pour les constructions d'au moins 500 m ² de surface de plancher, l'espace de stationnement doit correspondre à 1 place pour 10 employés, avec un minimum de 1,5 m ² par place (avec comme base de calcul 1 emploi par 65 m ² de surface de plancher).
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Pour les établissements scolaires, l'espace de stationnement doit correspondre à 1 place pour 8 à 12 élèves.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<p>Industrie : Pour les constructions d'au moins 500 m² de surface de plancher, l'espace de stationnement doit correspondre à 1 place pour 10 employés, avec un minimum de 1,5 m² par place (avec comme base de calcul 1 emploi par 50 m² de surface de plancher).</p> <p>Entrepôt : Pour les constructions d'au moins 500 m² de surface de plancher, l'espace de stationnement doit correspondre à 1 place pour 10 employés, avec un minimum de 1,5 m² par place (avec comme base de calcul 1 emploi par 100 m² de surface de plancher).</p> <p>Bureau : L'espace de stationnement doit correspondre à 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.</p>

- L'espace de stationnement pour les deux roues non motorisés peut être constitué de plusieurs emplacements. Il doit être facilement accessible.
- Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues non motorisés sont celles des planchers mais aussi des surfaces verticales (mezzanines, racks...) spécialement aménagées à cet effet.

Chapitre 3 – Équipements et réseaux

Article 1AUde 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7-1 Les accès

7.1.1 Règle générale

- Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée (justificatif de propriété ou servitude de passage au jour du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme) permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.
- Il peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.
- Aucun accès ne peut engendrer une gêne ou une restriction de circulation des usagers du domaine public ou de toute voie ouverte à la circulation du public.

7.1.2 Nombres d'accès autorisés

- Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Dans le cas d'une parcelle bordée par 2 voies, il ne sera autorisé qu'un seul accès au droit où celui-ci génère le moins de risques et de gêne pour la circulation du public.

7.1.3 Les voies nouvelles

- L'emprise des voies nouvellement créées doit avoir une largeur de 8 mètres, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, sa largeur minimale peut être de 5 mètres dans les cas suivants :
 - Lorsque la voie nouvelle est à sens unique,
 - ou lorsque la voie n'excède pas 20 mètres de longueur, et qu'elle dessert au plus 5 logements.
- Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles, ainsi que l'accessibilité des Personnes à Mobilités Réduites (PMR).
- Ponctuellement, des passages plus étroits pourront être admis s'ils sont justifiés par le souci de conserver des éléments bâtis ou des éléments naturels remarquables et intéressants sur le plan de l'architecture ou de l'urbanisme : murs, porches, éléments de constructions anciennes.
- En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte celles-ci doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et des services de secours.

Article 1AUde 8 : Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

- L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

8.2 Assainissement

Les réseaux d'assainissement présent sur la commune de Domont sont de type séparatif. La collecte des effluents est donc assurée par deux canalisations distinctes :

- l'une recevant que les eaux usées, avec pour exutoire une station de dépollution ;
- l'autre recevant que les eaux pluviales, avec un rejet au milieu naturel.

Les modalités de raccordement des eaux usées et pluviales, ainsi que la gestion avant rejet des eaux pluviales, sont prescrites par le règlement en vigueur du service public d'assainissement collectif (en annexe du PLU).

Pour les voies publiques disposant uniquement d'une canalisation d'eaux usées strictes, le raccordement des eaux pluviales y est interdit.

Quel que soit la configuration du réseau public d'assainissement au droit des unités foncières, pour toute construction en création ou réhabilitation, les évacuations des eaux usées et pluviales en domaine privé sont créées en mode séparatif.

Le rejet des eaux claires (eaux de drainage, de nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur, ...) au réseau public d'eaux usées est interdit. Leur rejet au réseau public d'eau pluviale est soumis à autorisation préalable du gestionnaire des réseaux publics d'assainissement.

8.2.1 Eaux Usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- En cas d'impossibilité technique de raccordement gravitaire des constructions nouvelles en raison des caractéristiques altimétriques des terrains, le relevage éventuel des eaux usées est à la charge du pétitionnaire.
- Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.
- Tout nouveau raccordement au réseau public d'assainissement requière une autorisation administrative de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (formulaire de demande disponible sur le site internet).
- Pour les parcelles bâties ou à bâtir non desservies par le réseau public d'eaux usées, la mise en place d'une installation d'assainissement NON collectif conforme est obligatoire. La faisabilité et le choix du dispositif doivent être déterminés par une étude de sol et de définition de filière de traitement, réalisée par un bureau d'études spécialisé. Le projet d'installation d'assainissement NON collectif devra être préalablement approuvé par le service public d'assainissement non collectif (SPANC).

8.2.2 Eaux pluviales

- Pour tout projet d'aménagement, les eaux pluviales collectées au niveau des parcelles privées ne sont pas admises directement au réseau public d'eaux pluviales.
- La recherche de solution permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales au domaine public et le principe. Elle se doit d'être justifiée par une étude de « faisabilité et de dimensionnement du dispositif de restitution au sol des eaux pluviales du projet » prenant en compte la perméabilité et la nature du sol, le niveau de la nappe souterraine, la surface disponible et les risques géotechniques. Si l'étude démontre une impossibilité de restitution au sol des eaux pluviales du projet, l'autorisation de rejet au réseau public d'eaux pluviales est alors conditionnée au respect des prescriptions de limitation de débit de fuite définies par le règlement d'assainissement collectif en vigueur sur le territoire (en annexe du PLU).

ZONE 1AUde

- La restitution au sol in situ des eaux pluviales collectées par les projets notamment par revêtement perméable, noues en surface ou épandage souterrain de faible profondeur (inférieure à 60 cm), devra systématiquement être privilégiée.
- Parce que l'espace est compté en milieu urbain, il convient d'attribuer aux stockages d'eau pluviales une double fonction : une fonction espace public urbain et une fonction assainissement. Dans ce cas, il est nécessaire de mettre en place une approche non pas de bassin de rétention, mais plutôt une approche modelée des espaces où, grâce à de faibles décaissés, un événement pluvieux important pourra être géré sans qu'il ne provoque de dégâts sur une surface qui, la plupart du temps, est utilisée comme un espace urbain. Les techniques peuvent consister en des toitures terrasses réservoir, un parking inondable, des fossés drainant d'infiltration, une zone temporaire inondable intégrée et paysagère.
- L'installation d'un séparateur hydrocarbures, récupérant les eaux de ruissellement des aires de stationnement est obligatoire. Elle est fonction du nombre de places de stationnement et du type de véhicules stationnés, définie par le règlement en vigueur du service public d'assainissement collectif (en annexe du PLU).
- Toute installation visant à la récupération et stockage des eaux pluviales devront se conformer aux prescriptions de l'arrêté en vigueur du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

8.2.3 Eaux industrielles : non domestiques ou assimilées domestiques

- L'évacuation des eaux dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation administrative spéciale du gestionnaire de collecte, du gestionnaire du réseau structurant et de transport ainsi que de la station de dépollution. Cette autorisation fixe les prescriptions applicables en fonction de la nature des eaux.

8.2.4 En zone de gypse

- Les puisards (ou puits d'infiltration) et les pompages sont strictement interdits.
- Pour les assainissements non collectif, la restitution au sol des eaux pluviales par des dispositifs autres qu'un puisard (revêtement perméable, noues en surface, épandage souterrain de faible profondeur inférieur à 60 cm, ...) peut être autorisé par le SPANC uniquement si une étude de sol et géotechnique spécifique à la parcelle, valide l'absence de risque de dissolution du gypse, la bonne configuration du sol (perméabilité, nappe d'eau, ...) et détermine le dimensionnement adéquat du dispositif.

8.3. Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

- Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

8.4. Déchets ménagers et assimilés

- Pour toutes les constructions ou extensions, il doit être réalisé un ou des espaces clos dédiés au rangement des containers à ordures adaptés aux besoins engendrés compte tenu de la nature de la construction, sa taille et son mode de fonctionnement. Ces espaces devront s'insérer dans leur environnement immédiat.
- En toutes hypothèses, il devra s'agir d'un espace clos équipé pour le stockage des déchets ménagers.

Règlement de la zone 1AUe

La zone 1AUe se présente comme le prolongement de la zone économique dédiée à l'accueil d'activités industrielles, artisanales, commerciales et de services mais également d'équipements publics relatif à l'enseignement, la santé et l'action sociale.

Les dispositions réglementaires applicables à la zone 1AUe comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre 1 « dispositions générales »)
- Les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques et notamment (sans que cela ne constitue une liste exhaustive) :
 - o Les dispositions relatives au patrimoine bâti identifié ;
 - o Les dispositions relatives aux arbres remarquables identifiés ;
 - o Les dispositions relatives aux alignements végétaux identifiés ;
 - o Les dispositions relatives aux parcs urbains identifiés ;
 - o Les dispositions relatives aux linéaires commerciaux identifiés ;
 - o Les dispositions relatives aux axes de ruissellement.
- Les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) devant être respectées dans un lien de compatibilité.

Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 1AUe 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestières,
- Les constructions à usage d'hébergement, hôtels et autres hébergements touristiques,
- Les constructions à usage des salles d'art et de spectacle, d'équipements sportifs ou autres équipements recevant du public,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les décharges de tous types,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules usagers ou épaves (inertes et inaptes à la circulation) non liés à une activité existante autorisée en vertu du présent PLU.
- L'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement isolé de caravane, camping-car ou mobil-home quelle qu'en soit la durée.
- Les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la destination et/ou au caractère de la zone.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

- Les types d'activités, destinations et sous-destinations sont autorisés :
 - o Dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du Code de l'urbanisme,
 - o Et sous forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

En complément de la disposition précédente, sont autorisés sous conditions :

- Les installations classées soumises à déclaration sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :
 - o Elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
 - o Les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante et permanente eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

Pour les installations classées existantes, soumises à déclaration ou à autorisation, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances sur l'environnement actuel ou prévu (sonores, visuelles, olfactives, pollution, explosion, ...) de la zone où elles sont implantées et qu'ils respectent les obligations fixées ci-dessus.

- Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.
- Les constructions à usage de logement aux conditions cumulatives suivantes :
 - o Qu'il soit dûment justifié par la nécessité d'un gardiennage permanent des équipements pour des raisons de sécurité ou de fonctionnement normal des activités auxquelles ils sont associés ;

ZONE 1AUe

- Que le logement soit inséré dans le volume de la construction à vocation économique ;
- Que la surface de plancher du logement n'excède pas 1/4 de l'entière la surface de plancher de la construction à vocation économique ;
- Qu'il n'y est qu'un seul logement par équipement gardienné.

Tableau de synthèse :

Destination	Sous-destination	Autorisée	Interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X
		Condition(s) : /	
	Exploitation forestière		X
		Condition(s) : /	
Habitation	Logement	X	
		Condition(s) : le logement doit être dûment justifié par la nécessité d'un gardiennage permanent des équipements pour des raisons de sécurité ou de fonctionnement normal des activités auxquelles ils sont associés, inséré dans le volume de la construction à vocation d'équipement, et d'une surface de plancher du logement n'excédant pas 1/4 de l'entière emprise au sol de l'équipement et qu'il n'y est qu'un seul logement par équipement gardienné.	
	Hébergement		X
		Condition(s) : /	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X	
		Condition(s) : /	
	Restauration	X	
		Condition(s) : /	
	Commerce de gros	X	
		Condition(s) : /	
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
		Condition(s) : /	
	Hôtels		X
		Condition(s) : /	
Autres hébergements touristiques		X	
	Condition(s) : /		
Cinéma	X		
	Condition(s) : /		
Équipement d'intérêt collectifs et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	X	
		Condition(s) : /	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X	
		Condition(s) : /	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
		Condition(s) : /	
	Salles d'art et de spectacle		X
		Condition(s) : /	
	Équipements sportifs		X
		Condition(s) : /	

ZONE 1AUe

	Autres équipements recevant du public		X
		Condition(s) : /	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	
		Condition(s) : /	
	Entrepôt	X	
		Condition(s) : /	
	Bureau	X	
		Condition(s) : /	
	Centre des congrès et d'exposition	X	
		Condition(s) : /	

Article 1AUe 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

2.1 Mixité sociale

Sans dispositions particulières.

Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 1AUe 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 L'emprise au sol des constructions

3.1.1 Règle générale

- L'emprise au sol maximum des constructions ne peut excéder 60% de la superficie du terrain.
- Les rez-de-chaussée peuvent être occupés à 100% de la surface de plancher par des usages d'artisanat et commerce de détail, d'activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle ou de bureau.

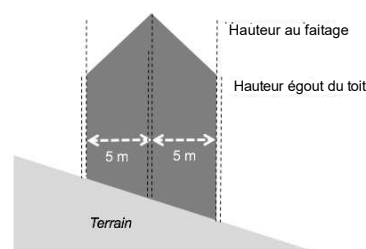
3.1.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.

3.2 Hauteur maximale des constructions

3.2.1 Définition

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux jusqu'au point le plus haut, ouvrages techniques et autres superstructures compris, à l'exception des cheminées et antenne qui ne doivent pas dépasser de plus de 1 mètre la hauteur au faitage.
- Le calcul de la hauteur s'effectue en tout point de la construction.
- Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur des constructions est mesurée par palier de 5 mètres à partir du point le plus défavorable.



3.2.2 Règles générales

- La hauteur des constructions ne peut excéder 15 mètres au faitage (ou à l'attique en cas de construction en toit terrasse) pris à partir du terrain naturel avant travaux. Des dépassements ponctuels peuvent être autorisés pour les ouvrages tels que souches de cheminées à condition de ne pas dépasser de plus de 1 mètre la hauteur du faitage (ou l'attique).

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Règle générale

- Toute construction (annexes et extensions comprises) doit respecter un recul minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques et à la limite séparative des voies privées.
- Par rapport à la RD 301, un retrait de 50 mètres de l'axe de la voie, route classée à grande circulation, devra être respecté pour les constructions neuves et les extensions.

3.3.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.
- Les dispositions du 3.3.1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement, sous réserve de ne pas dépasser 300 mm (réf. RE-2020).

3.3.3. Pour les terrains situés entre deux voies

- Les règles précédentes doivent s'appliquer par rapport à l'ensemble des voies qui entoure le terrain d'assiette.

3.3.4. Pour les terrains situés à l'angle de deux rues

Les règles précédentes doivent s'appliquer par rapport à l'ensemble des voies qui entoure le terrain d'assiette.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Règle générale

- Les constructions et extensions doivent être implantées en respectant un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 4 mètres.
Le retrait peut être réduite à la moitié de la hauteur avec un minimum de 2 mètres pour les parties de murs ne comportant pas de baies.
- Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait des fonds de parcelle. La marge de recul est alors fixée à 4 mètres minimum.

3.4.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.
- Si une construction existe en limite séparative sur le terrain voisin, la nouvelle construction peut s'y adosser à condition qu'il respecte la hauteur et la longueur du mur formant limite. A défaut les marges d'isolement s'imposent.
- Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement implantée dans la marge de recul, sa surélévation dans le prolongement de l'existant est admise dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement.
- Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée ouverte à la circulation automobile les dispositions applicables sont celles de l'article 3.3.
- Les dispositions du 3.4.1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement. Les travaux d'isolation sur une construction existante sont autorisés au sein des limites de l'unité foncière, sans piètement sur le domaine public et sous réserve de ne pas dépasser 300 mm (réf. RE-2020).

ZONE 1AUe

- Les piscines non couvertes – exemptées de permis de construire au titre des articles R.421-2 et R.421-9 du Code de l'Urbanisme – doivent respecter une marge de reculement telle que leur bassin soit situé à une distance au moins égale à 1 mètre de la limite séparative.
- Les piscines couvertes (dont la couverture atteint une hauteur supérieure à 1,80m) sont considérées comme des annexes et sont par conséquent soumises aux prescriptions relatives aux annexes dans la zone.

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

3.5.1 Règles générales

- La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée.
- Lorsque deux constructions implantées sur la même parcelle ne sont pas contiguës, elles doivent respecter une marge de retrait minimale de 3 mètres.

3.5.2 Règles particulières

- La distance minimale entre une construction principale et une construction annexe doit être au moins égale à 2 mètres.
- Par exception à l'article précédent, la distance minimale entre une construction (extension et annexe comprise) et une piscine non couverte (margelle comprise) doit être au moins égale à 3 mètres.
- La distance minimale entre deux constructions annexes doit être au moins égale à 2 mètres.
- Il n'est pas fixé de règle :
 - o Pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc.) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 4 mètres de la façade en vis-à-vis ;
 - o Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.

Article 1AUe 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Dispositions générales

- 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.
- Un cahier de prescriptions architecturales et paysagères annexé au présent règlement de PLU précise et complète les prescriptions figurant à l'article 1AUe 4. Ces prescriptions sont à respecter pour tout projet en zone 1AUe.
- Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition ou de son ordonnancement (se référer aux typologies présentées dans le cahier de prescriptions architecturales et paysagères), tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction et ne pas réduire ou nuire les caractéristiques des éléments historiques et/ou architecturales des sites et bâtiments et/ou de son environnement. En toute hypothèse, devront être conservés et mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

ZONE 1AUe

- Les autres constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. La meilleure intégration au bâti existant, aux constructions ou avoisinantes et aux paysages naturels et urbains, devra être recherchée.
- Les volumes des constructions doivent être simples, homogènes, en harmonie avec le tissu urbain existant et présenter des éléments nécessaires et indispensables à l'unité et à l'intégration dans ce tissu.

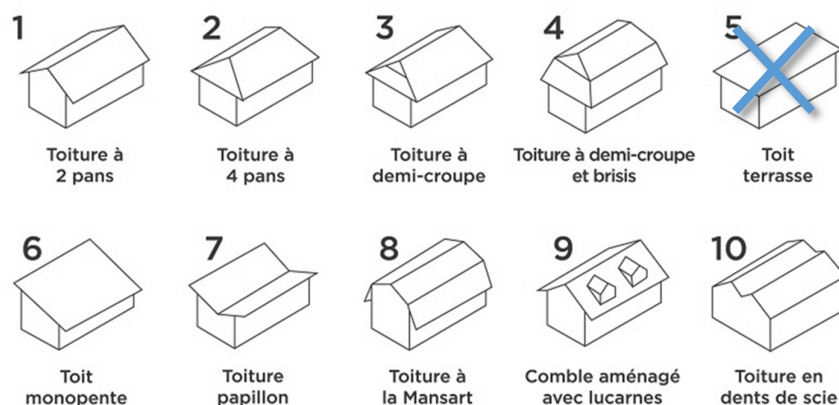
4.2 Les toitures

Sauf mention contraire, l'ensemble des dispositions du présent article s'applique aux toitures des constructions, de leurs annexes, extension et des vérandas ainsi que des pergolas.

♦ La forme

- Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception selon l'une des formes autorisées (parallélisme des pans, forme homogène sur les différents volumes, ...).
- En cas de toiture à pans, la pente doit être adaptée aux matériaux de couverture utilisés et s'insérer dans l'environnement.
- La pente des toitures doit être, à l'exception des ouvrages décoratifs de faible importance, comprise entre 30° et 45° sur l'horizontale. Toutefois, elle pourra être :
 - o pour les constructions contiguës à une construction existante, de même pente que la toiture de cette construction ;
 - o supérieure à 10° pour les vérandas et les pergolas ;
 - o supérieure à 20° pour les bâtiments d'une hauteur maximale inférieure à 3,50 m, ou d'une largeur supérieure à 12 m.
- En cas de toitures à la Mansart le brisis ne devra pas être supérieur à 75°. Le terrasson pourra varier selon le matériau utilisé entre 15° et 38°.
- Les toitures terrasses sont interdites.
- Les toitures des extensions et annexes à l'habitation doivent faire l'objet d'un traitement (volume, aspect, matériaux, couleurs) qui garantis une bonne insertion et une continuité avec la construction principale et dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés et du domaine public. Les toitures des annexes ou extensions sont soumises aux mêmes règles que les toitures des constructions, y compris pour ce qui concerne leur pente.

Illustration de synthèse des types de toitures autorisées :



♦ L'aspect

- L'emploi de matériaux de qualité et naturels devra être privilégié.

ZONE 1AUe

- Une couverture en tuile sans relief, en ardoise naturelle ou fibrociment posée droite devra être privilégiée.
- Les bacs d'acier ou les bardeaux d'étanchéité seront dans les gammes de ton des matériaux autorisés (gris ardoise, brun ou brun rouge).

Sont interdits :

- L'emploi de tôles galvanisées ou plaques en fibres ciment non teintées dans la masse ;
- L'emploi de la tôle ondulée (acier ou PVC) sur les habitations et leurs annexes ;
- L'emploi de bardeaux bitumineux sur les extensions et les constructions.

4.2.2. Les ouvertures de toiture

- Les ouvertures seront constituées par des lucarnes couvertes par un toit d'au moins 2 pans ou en arc de cercle.
- Les ouvertures doivent respecter l'ordonnance de la façade de la construction (être dans l'alignement des fenêtres en façade).
- Un seul rang horizontal de châssis de toit est autorisé sur la hauteur de la toiture. Ces châssis doivent être de proportion plus haute que large et encastré dans le même plan que la toiture.

Illustration de synthèse des types de lucarnes autorisées :



4.3 Les façades

4.3.1 Règles générales

- Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.
- Les enduits de façades doivent être grattés ou lisses, les enduits talochés et projetés sont interdits.
- Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses ...).

ZONE 1AUe

- Toutes les ouvertures (y compris les ouvertures de toit contenues dans le plan des versants) doivent être composées entre elles.
- Les teintes vives, ainsi que le "blanc pur" sont interdits. Cette interdiction s'applique pour tout élément apparent en façade.
- L'installation des enseignes et pré-enseignes est règlementée par le Règlement Local de Publicité de la commune.

4.3.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.
- Les enduits auront une finition grattée ou écrasée, les enduits talochés et projetés sont interdits.
- Les joints de maçonnerie en pierre de taille ou en moellon seront de même teinte que le matériau principal.
- Les pignons aveugles doivent faire l'objet d'un traitement de modénature (corniches, bandeaux etc...) et/ou d'enduits.

4.3.2 Les ouvertures en façade

- Toute modification d'ouverture ou nouveau percement, sur un bâtiment existant, devra respecter l'ordonnancement des façades et l'équilibre structurel de celle-ci. Toute variation de forme ou dimension, dans un bâtiment existant, devra donc participer à un projet architectural proposant un nouvel ordonnancement, également cohérent et ne pas altérer le caractère historique ou architectural de la construction existante et de son quartier environnant. Les ouvertures existantes seront conservées ou restituées dans leurs proportions d'origine.
- Les menuiseries seront colorées (peintes ou teintées dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade, tout en étant plus soutenus et identique ou proches à l'une des teintes prescrites en annexe 6 du présent règlement. En cas d'extension, rénovation et annexes, la même couleur de menuiserie que le bâtiment existant devra être utilisée.
- Pour les façades sur rue, les ouvertures doivent être plus hautes que larges.
- Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade, depuis le domaine public ou toute voie ouverte au public.
- Les garde-corps des fenêtres et portes fenêtres doivent être simples et s'intégrer à l'architecture du bâtiment tant dans les matériaux utilisés que dans le choix des couleurs. Les gardes corps présentant l'aspect de la tôle perforée sont interdits.

4.3.3 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.

4.4 Les façades commerciales

- Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.
- Les créations ou modifications de façades doivent respecter les dispositions suivantes :
 - o Les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné ;
 - o Lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ;
 - o L'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite ;
 - o Lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur ;
 - o Lorsque le rez-de-chaussée (des constructions nouvelles ou lors d'une modification) doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir une enseigne, Il doit être séparé de façon visible du premier étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits, etc.). Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue. Le bandeau doit également se limiter au linéaire des vitrines commerciales ;
 - o Lorsqu'un commerce est implanté à l'angle de deux voies, ses vitrines doivent être continue et se poursuivre sur une même hauteur.
 - o Lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade. Ces rideaux sont ajourés.
 - o L'installation des enseignes et pré-enseignes est règlementée par le Règlement Local de Publicité de la commune.

4.5 Les éléments techniques

Aucun élément technique lié à une construction, annexe ou extension ne peut amener à une réduction de la largeur d'un trottoir, restreindre les conditions d'utilisation par les usagers ou rendre celui-ci non conforme à la réglementation en vigueur.

◆ Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les règles PMR sur les voies ouvertes à la circulation du public devront être respectées.

◆ Les rampes de parking

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

◆ Les édicules et gaines techniques

Les édicules et gaines techniques ne doivent pas être visible depuis le domaine public ou toute voie ouverte à la circulation du public.

Les édicules techniques en toiture tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction et par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou

s'harmonisant avec elle. L'installation de ce type d'élément devra veiller à limiter les nuisances sonores (isolation phonique, ...).

◆ Les éléments techniques liés aux réseaux

Les éléments techniques liés aux réseaux (coffrets, poste de transformation...) doivent être intégrés dans les parties maçonnées des clôtures ou dans le corps Les édicules techniques en toiture doivent présenter une intégration architecturale qualitative et ne pas être visibles à partir de toute voie ouverte au public.

◆ Les dévoiements des conduits de cheminée

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques seules les cheminées à usage de conduit (aération, fumée, ventilation...) peuvent dépasser du volume de la toiture dans la limite de 1 mètre par rapport au faitage de la construction et sous réserve d'un traitement architectural qui s'insère dans l'environnement immédiat de la construction.

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction et de l'environnement immédiat. L'utilisation d'un conduit de cheminée d'aération / ventilation métallique non recouvert est interdit.

◆ Les antennes

Les antennes individuelles d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de manière à être la moins visible depuis le domaine public et de l'environnement immédiat.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade de manière à ne pas être visible depuis le domaine public ou toute voie ouverte au public.

Toute installation d'antenne, même parabolique, est interdite sur la façade donnant sur l'espace public ou toute voie ouverte au public.

Toute antenne visible devra être dissimulé dans l'environnement par l'utilisation de dispositifs « trompe l'œil » (exemple : fausse souche de cheminée pour une antenne sur toit ou antenne arbre dans un environnement agricole ou naturel).

◆ Les panneaux solaires ou photovoltaïques

Afin de préserver l'aspect du faitage qui est la partie la plus visible du bâtiment et limiter l'impact visuel de l'installation, notamment depuis les vues lointaines, les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment à la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils doivent être non visibles à partir du domaine public et de toute voie privée ouverte à la circulation du public.

A ce titre, il doit être privilégié :

- Soit une implantation au sol, soit sur un versant de toiture non visible depuis le domaine public, soit sur une construction annexe (garage, appentis, abri de jardin, etc...) non visible depuis le domaine public et de toute voie ouverte à la circulation du public;
- Une pose de manière groupée, en tenant compte de l'ordonnement de la façade ;
- Une implantation en bandeaux en crête ou en bas de toiture ;
- Une pose avec des montants d'une couleur similaire à celle de la toiture.

◆ Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils

Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils (dont les bornes de recharge de véhicule électrique privée) devront être implantés à un endroit non visible du domaine public et ne pas occasionner de gêne pour le voisinage.

ZONE 1AUe

Leur localisation et couleur devront être choisies de sorte qu'ils restent peu perceptibles visuellement et qu'ils cherchent à s'intégrer au mieux avec la construction sur laquelle ils seront fixés et de l'environnement immédiat.

Leur pose en façade sur rue est interdite, ils ne doivent pas être visibles à partir du domaine public et de toute voie privée ouverte à la circulation du public.

4.6.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.

4.7 Les clôtures et les portails

Les prescriptions du présent article s'appliquent, sauf mentions contraires, sur l'ensemble des bordures et limites de la parcelle. Toutes les hauteurs mentionnées dans le présent article s'entendent comme calculées, avant travaux, à partir du niveau du sol du domaine public ou à défaut du niveau du sol de la voie de circulation quelle qu'elle soit jouxtant l'unité foncière au jour du dépôt du projet, jusqu'au point le plus haut (entendu comme tout élément rattaché à la clôture, y compris les éléments de décoration le cas échéant, inclus).

4.7.1 Dispositions générales

- Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité et dans un rayon de 300 mètres.
- Les clôtures en matériaux de qualité (en pierre, moellon, ou présentant des éléments de modénatures d'intérêt) doivent être conservées. Leur démolition ponctuelle est toutefois autorisée pour permettre de réaliser un seul nouvel accès ou pour des conditions de sécurité publique. En cas de travaux sur ces clôtures, l'emploi du ou des même(s) matériaux est exigé afin de pérenniser la qualité de la clôture.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, ...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, contreplaqué, etc...) est interdit.
- La finition des enduits sera talochée, feutrée, lissée.
- Les enduits fantaisies de type rustique sont proscrits.
- La couleur des travées sera uniforme et devra s'intégrer à l'environnement immédiat. L'utilisation de plus de deux couleurs est interdite.
- Lorsque le terrain est en pente, la clôture sera implantée en palier régulier permettant de préserver la hauteur maximale de 1,80 mètre à partir du sol avant travaux du domaine public ou à défaut de la voie de circulation située au droit de la parcelle. Chaque palier sera délimité par un pilier de 2 mètres maximum à partir du sol avant travaux du domaine public ou à défaut de la voie de circulation située au droit de la parcelle. En aucun cas la clôture devra avoir au point le plus haut une hauteur supérieure à 1,80 mètre à partir du sol avant travaux du domaine public ou à défaut de la voie de circulation située au droit de la parcelle. Toutes les clôtures doivent être ajourées d'au moins 1 cm entre chaque composant de celles-ci et sur l'ensemble de leur longueur et hauteur de nature à permettre une visibilité directe pour les services de secours au droit de la parcelle en cas d'interventions.

4.6.2 En bordure des voies (ouvertes à la circulation automobile)

ZONE 1AUe

- La hauteur maximale des clôtures, portails et portillons est limitée à 2 mètres à partir du domaine public ou à défaut de la voie de circulation située au droit de la parcelle, mesurée à partir du sol du domaine public avant travaux. Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure, à condition de présenter un intérêt architectural ou qualitatif et de respecter l'aspect de ce mur existant et sa hauteur, dans la limite maximale de 2,50 mètres. Au-delà, les dispositions du présent PLU s'appliquent.
- Cette disposition ne prend pas en compte les poteaux attenants aux portails et portillons, limités à une hauteur de 2,20 mètres.
- Dans le cas d'une clôture mixte, composée d'une clôture pleine (mur bahut) et d'une clôture ajourée (devant barreaudage ajouré ou lisse), la hauteur de la clôture pleine est limitée à 1,00 mètre, mesurée à partir du sol du domaine public, pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres.
- Les clôtures non mixtes devront être constituées des ensembles homogènes composés :
 - o de haies d'essences variées (les feuillages ne devant pas empiéter de plus de 10 centimètres sur le domaine public) doublées ou non de grillage,
 - o ou de maçonneries pleines ou ajourées d'une hauteur maximale de 1 mètre à partir du terrain naturel avant travaux,
 - o ou de grillages, de barreaudages, ou de lisses horizontales ajourées,
 - o ou de murets surmontés ou non de grille ajourée.
- Les portails et portillons d'accès seront :
 - o de forme simple, sans excès de surcharges décoratives ;
 - o de teinte identique ou proche de celles du nuancier en annexe 6 du présent règlement, en harmonie avec les menuiseries de la construction principale ;
 - o Ils ne peuvent pas être disposés devant ou à moins d'un mètre d'un équipement public (poteaux incendie, poteaux enedis ...).
- Si les conditions de sécurité l'exigent, un retrait de 5 mètres des portails sera demandé par rapport à l'alignement de façon à permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie publique.
- Sont interdites les utilisations :
 - o de toile tissée ou déroulée ;
 - o de plaques béton sur une hauteur supérieure à 0,20 mètre ;
 - o de matériaux de récupération (tôle ondulée, palette, ...) ;
 - o de tous dispositifs d'occultation provisoires ou définitifs.

4.7.3 En limites séparatives

- La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres ; toutefois, sur une profondeur de 5 mètres à compter de l'alignement des voies, cette hauteur n'excèdera pas la hauteur de la clôture en bordure de voie réglementée ci-dessus.
- La clôture doit être constituée de murs maçonnés, de grillages plastifiés, de barreaudage, de claustra bois et/ou de haies vives.

4.7.4 Dispositions particulières

- En cas de clôture préexistante ne respectant pas les règles ci-dessus, tout travaux sur celle-ci devra être conforme au présent règlement, à l'exception des clôtures de qualité architecturale ou historique s'intégrant dans leur environnement.

Article 1AUe 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Traitement des espaces libres

- Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère préalable du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.
- Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf si leur suppression, dûment justifiée, est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. Tout arbre abattu devra être remplacé par la plantation d'un arbre de même espèce au droit de la parcelle.
- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

- Les espaces perméables doivent représenter à minima 30% de la surface de la surface du terrain (=100% du terrain - 60% d'emprise au sol des constructions à maxima – 10% d'espaces imperméabilisés pour les accès voirie incluant les bandes de roulement). Les 2/3 des espaces perméables exigés devront obligatoirement être traités en espaces verts de pleine terre et d'un seul tenant.
- Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.
- Un arbre est imposé pour 100 m² d'espaces libres (arbre existant ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être répartis sur le terrain et plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un cube de 1,50 mètre de côté.
- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.

5-2-2 Aires de stationnement

- Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

5-2-3 Essences végétales

- Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques invasives.
- Les espèces végétales à fort potentiel allergisant (annexe 7) sont autorisées de manière très ponctuelle et exceptionnelle dans l'aménagement des espaces libres de constructions.

5-2-4 Règle particulière

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.

Article 1AUe 6 : Stationnement

A titre liminaire, il est précisé que l'ensemble des aires de stationnement, pour quel que type de véhicules que ce soit, est obligatoirement réalisé en espaces perméables avec des matériaux facilitant l'infiltration naturelle des eaux de pluie et de ruissellement. Seules les bandes de roulement des véhicules pourront être réalisées en espaces imperméables, sous réserve d'un traitement spécifique et adapté au droit de la parcelle des eaux de pluie et de ruissellement résultant de cet aménagement.

6.1 Prescriptions en matière de stationnement

6.1.1 Dispositions générales

- Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, et afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé au minimum la réalisation de places tel que défini ci-après.
- Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher des constructions existantes si leur affectation reste inchangée et dans la limite d'une augmentation de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent règlement, et si le nombre de logements existants à la date d'approbation du présent règlement est maintenu.
- En cas de changement de destination, il est exigé la réalisation de stationnement conformément aux dispositions du 6.1.2.
- Les places commandées sont autorisées dans la limite de 10% du total requis défini en fonction des règles édictées ci-dessous.
- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher ou du nombre de logements.
- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher, le calcul se fait par tranche entière entamée.
- Lors de l'application des ratios minimums fixés ci-dessous, lorsque la décimale est égale ou supérieure à 5, toute décimale entamée est arrondie au chiffre supérieur.
- Les dispositions relatives au stationnement s'appliquent dans le cas des divisions parcellaires, tant à la parcelle bâtie qu'à la parcelle à bâtir.
- Pour toute destination, hors habitation, il est exigé 2% de places pour Personne à Mobilité Réduite par rapport au volume total de places envisagées (arrondi par excès). Ce nombre de place ne pouvant être inférieur 1.

6.1.3 Exigences minimales de stationnement

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

Destination des constructions	Nombre de place imposé
Habitation	Habitat : 2 places de stationnement par logement.
Bureaux	1 place de stationnement par 30 m ² de surface de plancher destinée aux bureaux
Commerces et activités de services :	1 place de stationnement par 30 m ² de surface de vente. Au-delà, 1 place pour 20m ² supplémentaire. La surface, bâtie ou non, consacrée au stationnement, ne pourra excéder une fois et demie la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.
Entrepôt	1 place pour 50m ² affectés à l'activités entrepôts.
Industrie	1 place pour 50m ² affectés à l'activités entrepôts.
Hébergement hôtelier et autre hébergement touristique	1 place de stationnement par chambre.
Installations nécessaires aux services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés. Il doit notamment être réalisé : <ul style="list-style-type: none"> - 6 places de stationnement pour 10 lits d'établissement de santé (hôpital, clinique, ...) - 2 places de stationnement pour 10 lits d'hospices, maison de repos, centre de cure, résidences personnes âgées, ... - 1 place de stationnement par classe pour les établissements du premier degré ; - 2 places de stationnement par classe pour les établissements du second degré.

6.1.3 Dispositions particulières aux terrains situés aux abords de la gare ferroviaire (à moins de 500m)

Pour les destinations et sous-destinations concernées, ces dispositions se substituent à celles prévues par l'article 6.1.2.

- Habitation : il est exigé la réalisation d'1 place par logement au minimum.
- Bureau : il est exigé :
 - o au minimum, 1 place par 50 m² de surface de plancher (reprise de la règle générale),
 - o et au maximum, 1 place par 45 m² de surface de plancher.

6.2 Normes techniques

6.2.1 Dimensions minimales des places

- En cas de stationnement perpendiculaire :
 - o longueur : 5 mètres, 9 mètres pour une place double ;
 - o largeur : 2,30 mètres.
- En cas de stationnement en épi :
 - o longueur : 5,5 mètres pris perpendiculairement à la voie ;
 - o largeur : 2,50 mètres.
- En cas de stationnement longitudinal :
 - o longueur : 5 mètres ;
 - o largeur : 2,20 mètres.

6.2.2 Dimensions desserte et accessibilité des aires de stationnement

- Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et sécurisée.
- Les largeurs des accès sont mentionnées dans l'annexe « définitions ».
- Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique et à condition de ne pas constituer un risque pour la sécurité des usagers de l'espace public.
- Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 17%, sauf en cas d'impossibilité technique et à condition de ne pas constituer un risque pour la sécurité des usagers de l'espace public. Est regardée comme impossibilité technique au sens du présent article, l'impossibilité de s'acquitter par un autre moyen des obligations de dimensions, desserte et accessibilité des aires de stationnement.
- Pour toutes les constructions il doit être réalisé un ou des espaces dédiés aux deux roues, poussettes adaptés aux besoins engendrés compte tenu de la nature de la construction, sa taille et son mode de fonctionnement.
- Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions principales.
- L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède, au minimum, les caractéristiques suivantes :

Destinations	Normes
Habitation	Habitation comprenant plus de deux logements, l'espace de stationnement doit correspondre : <ul style="list-style-type: none"> - à 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces, - à 1,5 m² par logement dans les autres cas, - dans tous les cas, l'espace de stationnement vélo doit disposer d'une superficie minimale de 3 m².
Commerce et activité de service	Pour les constructions d'au moins 500 m ² de surface de plancher, l'espace de stationnement doit correspondre à 1 place pour 10 employés, avec un minimum de 1,5 m ² par place (avec comme base de calcul 1 emploi par 65 m ² de surface de plancher).
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Pour les établissements scolaires, l'espace de stationnement doit correspondre à 1 place pour 8 à 12 élèves.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie : Pour les constructions d'au moins 500 m ² de surface de plancher, l'espace de stationnement doit correspondre à 1 place pour 10 employés, avec un minimum de 1,5 m ² par place (avec comme base de calcul 1 emploi par 50 m ² de surface de plancher). Entrepôt : Pour les constructions d'au moins 500 m ² de surface de plancher, l'espace de stationnement doit correspondre à 1 place pour 10 employés, avec un minimum de 1,5 m ² par place (avec comme base de calcul 1 emploi par 100 m ² de surface de plancher). Bureau : L'espace de stationnement doit correspondre à 1,5 m ² pour 100 m ² de surface de plancher.

- L'espace de stationnement pour les deux roues non motorisés peut être constitué de plusieurs emplacements. Il doit être facilement accessible.
- Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues non motorisés sont celles des planchers mais aussi des surfaces verticales (mezzanines, racks...) spécialement aménagées à cet effet.

Chapitre 3 – Équipements et réseaux

Article 1AUe 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7-1 Les accès

7.1.1 Règle générale

- Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée (justificatif de propriété ou servitude de passage au jour du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme) permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.
- Il peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.
- Aucun accès ne peut engendrer une gêne ou une restriction de circulation des usagers du domaine public ou de toute voie ouverte à la circulation du public.

7.1.2 Nombres d'accès autorisés

- Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Dans le cas d'une parcelle bordée par 2 voies, il ne sera autorisé qu'un seul accès au droit où celui-ci génère le moins de risques et de gêne pour la circulation du public.

7.1.3 Les voies nouvelles

- L'emprise des voies nouvellement créées doit avoir une largeur de 8 mètres, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, sa largeur minimale peut être de 5 mètres dans les cas suivants :
 - Lorsque la voie nouvelle est à sens unique,
 - ou lorsque la voie n'excède pas 20 mètres de longueur, et qu'elle dessert au plus 5 logements.
- Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles, ainsi que l'accessibilité des Personnes à Mobilités Réduites (PMR).
- Ponctuellement, des passages plus étroits pourront être admis s'ils sont justifiés par le souci de conserver des éléments bâtis ou des éléments naturels remarquables et intéressants sur le plan de l'architecture ou de l'urbanisme : murs, porches, éléments de constructions anciennes.
- En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte celles-ci doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et des services de secours.

Article 1AUe 8 : Desserte par les réseaux

ZONE 1AUe

8.1 Eau potable

- L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

8.2 Assainissement

Les réseaux d'assainissement présent sur la commune de Domont sont de type séparatif. La collecte des effluents est donc assurée par deux canalisations distinctes :

- l'une recevant que les eaux usées, avec pour exutoire une station de dépollution ;
- l'autre recevant que les eaux pluviales, avec un rejet au milieu naturel.

Les modalités de raccordement des eaux usées et pluviales, ainsi que la gestion avant rejet des eaux pluviales, sont prescrites par le règlement en vigueur du service public d'assainissement collectif (en annexe du PLU).

Pour les voies publiques disposant uniquement d'une canalisation d'eaux usées strictes, le raccordement des eaux pluviales y est interdit.

Quel que soit la configuration du réseau public d'assainissement au droit des unités foncières, pour toute construction en création ou réhabilitation, les évacuations des eaux usées et pluviales en domaine privé sont créées en mode séparatif.

Le rejet des eaux claires (eaux de drainage, de nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur, ...) au réseau public d'eaux usées est interdit. Leur rejet au réseau public d'eau pluviale est soumis à autorisation préalable du gestionnaire des réseaux publics d'assainissement.

8.2.1 Eaux Usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- En cas d'impossibilité technique de raccordement gravitaire des constructions nouvelles en raison des caractéristiques altimétriques des terrains, le relevage éventuel des eaux usées est à la charge du pétitionnaire.
- Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.
- Tout nouveau raccordement au réseau public d'assainissement requière une autorisation administrative de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (formulaire de demande disponible sur le site internet).
- Pour les parcelles bâties ou à bâtir non desservies par le réseau public d'eaux usées, la mise en place d'une installation d'assainissement NON collectif conforme est obligatoire. La faisabilité et le choix du dispositif doivent être déterminés par une étude de sol et de définition de filière de traitement, réalisée par un bureau d'études spécialisé. Le projet d'installation d'assainissement NON collectif devra être préalablement approuvé par le service public d'assainissement non collectif (SPANC).

8.2.2 Eaux pluviales

- Pour tout projet d'aménagement, les eaux pluviales collectées au niveau des parcelles privées ne sont pas admises directement au réseau public d'eaux pluviales.
- La recherche de solution permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales au domaine public et le principe. Elle se doit d'être justifiée par une étude de « faisabilité et de dimensionnement du dispositif de restitution au sol des eaux pluviales du projet » prenant en compte la perméabilité et la nature du sol, le niveau de la nappe souterraine, la surface disponible et les risques

ZONE 1AUe

géotechniques. Si l'étude démontre une impossibilité de restitution au sol des eaux pluviales du projet, l'autorisation de rejet au réseau public d'eaux pluviales est alors conditionnée au respect des prescriptions de limitation de débit de fuite définies par le règlement d'assainissement collectif en vigueur sur le territoire (en annexe du PLU).

- La restitution au sol in situ des eaux pluviales collectées par les projets notamment par revêtement perméable, noues en surface ou épandage souterrain de faible profondeur (inférieure à 60 cm), devra systématiquement être privilégiée.
- Parce que l'espace est compté en milieu urbain, il convient d'attribuer aux stockages d'eau pluviales une double fonction : une fonction espace public urbain et une fonction assainissement. Dans ce cas, il est nécessaire de mettre en place une approche non pas de bassin de rétention, mais plutôt une approche modelée des espaces où, grâce à de faibles décaissés, un événement pluvieux important pourra être géré sans qu'il ne provoque de dégâts sur une surface qui, la plupart du temps, est utilisée comme un espace urbain. Les techniques peuvent consister en des toitures terrasses réservoir, un parking inondable, des fossés drainant d'infiltration, une zone temporaire inondable intégrée et paysagère.
- L'installation d'un séparateur hydrocarbures, récupérant les eaux de ruissellement des aires de stationnement est obligatoire. Elle est fonction du nombre de places de stationnement et du type de véhicules stationnés, définie par le règlement en vigueur du service public d'assainissement collectif (en annexe du PLU).
- Toute installation visant à la récupération et stockage des eaux pluviales devront se conformer aux prescriptions de l'arrêté en vigueur du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

8.2.3 Eaux industrielles : non domestiques ou assimilées domestiques

- L'évacuation des eaux dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation administrative spéciale du gestionnaire de collecte, du gestionnaire du réseau structurant et de transport ainsi que de la station de dépollution. Cette autorisation fixe les prescriptions applicables en fonction de la nature des eaux.

8.2.4 En zone de gypse

- Les puisards (ou puits d'infiltration) et les pompages sont strictement interdits.
- Pour les assainissements non collectif, la restitution au sol des eaux pluviales par des dispositifs autres qu'un puisard (revêtement perméable, noues en surface, épandage souterrain de faible profondeur inférieur à 60 cm, ...) peut être autorisé par le SPANC uniquement si une étude de sol et géotechnique spécifique à la parcelle, valide l'absence de risque de dissolution du gypse, la bonne configuration du sol (perméabilité, nappe d'eau, ...) et détermine le dimensionnement adéquat du dispositif.

8.3. Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

- Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

8.4. Déchets ménagers et assimilés

- Pour toutes les constructions ou extensions, il doit être réalisé un ou des espaces clos dédiés au rangement des containers à ordures adaptés aux besoins engendrés compte tenu de la nature de la construction, sa taille et son mode de fonctionnement. Ces espaces devront s'insérer dans leur environnement immédiat.
- En toutes hypothèses, il devra s'agir d'un espace clos équipé pour le stockage des déchets ménagers.

ZONE 1AUe

Règlement de la zone A

La zone A se compose des espaces agricoles de la commune sur lesquels le développement des activités agricole est envisagé.

Les dispositions règlementaires applicables à la zone A comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre 1 « dispositions générales »)
- Les dispositions règlementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques et notamment (sans que cela ne constitue une liste exhaustive) :
 - o Les articles 5.3.1 et 5.3.2 de l'arrêté préfectoral n°2016-13171 relatif au captage d'eau destinée à la consommation humaine d'Ézanville (en annexe du PLU) ;
 - o Les dispositions relatives au patrimoine bâti identifié ;
 - o Les dispositions relatives aux arbres remarquables identifiés ;
 - o Les dispositions relatives aux alignements végétaux identifiés ;
 - o Les dispositions relatives aux parcs urbains identifiés ;
 - o Les dispositions relatives aux linéaires commerciaux identifiés ;
 - o Les dispositions relatives aux axes de ruissellement.
- Les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) devant être respectées dans un lien de compatibilité.
- Les dispositions de l'arrêté préfectoral de classement des infrastructures sonores terrestres et ferroviaires.

Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article A 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Tous les usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations non mentionnés à l'article 1.2 sont interdits ainsi que les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la destination et/ou au caractère de la zone.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Sont admises, dans l'ensemble de la zone A sous conditions :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole,
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés :
 - o Aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - o Ou à des aménagements paysagers,
 - o Ou à des aménagements hydrauliques,
 - o Ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - o Ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,
 - o Ou à l'exploitation des énergies renouvelables.
- Les constructions à destination de logement pour un exploitant agricole aux conditions cumulatives suivantes :
 - o Qu'elles soient justifiées par la nécessité d'assurer une surveillance et la présence permanente de l'exploitant au regard de la nature de son activité agricole,
 - o Qu'il soit édifié un seul logement de fonction par site d'exploitation agricole,
 - o Et qu'elles soient localisées sur le site d'exploitation à moins de 50 mètres d'un bâtiment agricole,
 - o Et qu'elles présentent une emprise au sol inférieure à 150 m².
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, et les aménagements nécessaires à l'accès et au stationnement associés aux équipements ouverts au public ou aux espaces naturels, à condition qu'ils soient compatibles avec la proximité de constructions destinées à l'exploitation agricole.
- La surélévation des habitations existantes à la date d'approbation du PLU est autorisée dans la limite des hauteurs réglementées au paragraphe 3.2 et que l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire.
- L'extension latérale des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU aux conditions cumulatives suivantes :
 - o Que l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire,
 - o Que la hauteur de l'extension doit être d'une hauteur inférieure ou égale à la hauteur de la construction d'habitation existante,
 - o Que l'extension latérale soit limitée à 50% de l'emprise au sol de la construction principale existante à la date d'approbation du PLU dans la limite de 30m² maximum et que soit maintenu au moins 20% d'espaces verts sur le terrain.

ZONE A

- Les annexes aux constructions à destination d'habitation existante à la date d'approbation du PLU aux conditions cumulées suivantes :
 - o D'avoir une emprise au sol cumulée de 20m² maximum (la taille des piscines non couvertes n'est pas réglementée) et que soit maintenu au moins 20% d'espaces verts de pleine terre sur le terrain ;
 - o Dans une limite de 2 annexes par unité foncière, hors piscine non couverte ;
 - o De présenter une hauteur inférieure à 3 mètres au faitage ou à l'attique ;
 - o Correspondre à un niveau rez-de-chaussée + comble ;
 - o D'être implantées à moins de 20 mètres de la construction d'habitation existante ;
 - o De faire l'objet d'une intégration paysagère et environnementale.
- Les piscines non couvertes sont autorisées aux conditions cumulatives suivantes :
 - o de se situer à moins de 20m de l'habitation principale au point le plus proche ;
 - o de ne pas dépasser une emprise au sol de plus de 40m² ;
 - o et de respecter une distance de retrait de 3m minimum par rapport aux limites séparatives (margelle comprise).
- Les piscines couvertes (dont la couverture atteint une hauteur supérieure à 1,80m) sont considérées comme des annexes et sont par conséquent soumises aux prescriptions relatives aux annexes dans la zone.
- Le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLU à condition :
 - o Qu'il porte sur un bâtiment identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme ;
 - o Et qu'il ne compromette la qualité des sites et des paysages ;
 - o Et qu'il se fasse au bénéfice des destinations et sous-destinations suivantes : habitation, artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, équipements d'intérêt collectif et services publics, bureau ;
 - o Et que les constructions faisant l'objet du changement de destination soient desservies par les réseaux d'eau et d'électricité et par un accès carrossable de 3,50 mètres de large minimum ;
 - o Et que les dispositions du présent PLU applicables à la destination envisagée soient respectées.

Article A 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

- Sans dispositions particulières

Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article A 3 : Volumétrie et implantation des constructions

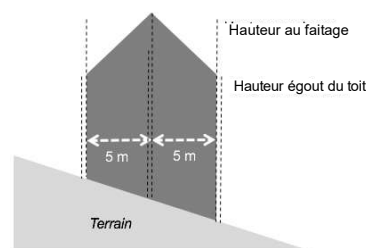
3.1 L'emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol des annexes et celles des extensions sont fixées par les dispositions de l'article A 1.2.1.
- 60% du terrain comprenant une habitation existante en date d'approbation du PLU doit être maintenu en espaces verts de pleine terre et d'un seul tenant.

3.2 Hauteur maximale des constructions

3.2.1 Définition

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux jusqu'au point le plus haut, ouvrages techniques et autres superstructures compris, à l'exception des cheminées et antenne qui ne doivent pas dépasser de plus de 1 mètre la hauteur au faitage.
- Le calcul de la hauteur s'effectue en tout point de la construction.
- Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur des constructions est mesurée par palier de 5 mètres à partir du point le plus défavorable.



3.2.2 Règles générales

- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, par rapport au sol naturel avant travaux, est fixée à 7 mètres au faitage (ou à l'acrotère pour les constructions en toit terrasse), superstructures comprises, cheminées exclues. Le nombre maximal de niveaux autorisés est fixé à un rez-de-chaussée + un étage + combles aménageables.
- La hauteur maximale des extensions et annexes à l'habitation doit être inférieure ou égale à la hauteur de l'habitation à laquelle elles se rattachent.
- Les annexes de moins de 10m² d'emprise au sol et/ou de surface plancher, de type abri de jardin sont limitées à 2,20 mètres de hauteur au faitage.
- Le premier plancher habitable de la construction principale côté rue devra se situer à moins de 60 cm du terrain naturel, sauf obligation contraire du Plan de Prévention des Risques d'Inondation ou en cas d'extension d'une construction existante et régulièrement édifiée à la date d'approbation ne respectant pas ces dispositions.

ZONE A

3.2.5 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.
- Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas les dispositions fixées au 3.2.2, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs au faitage ou à l'attique de la construction après travaux ne dépasse pas les hauteurs au faitage ou à l'attique de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Règle générale

- L'implantation des constructions (annexes et extensions comprises) par rapport aux voies et emprises publiques devra respecter un retrait minimal de :
 - o 75 m par rapport à la RD301
 - o 15 m par rapport aux voies départementales
 - o 5 m de l'alignement ou 10 m de l'axe par rapport aux autres voies.

3.3.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.
- L'espace de retrait, entre la voie et la façade de la construction principale, devra être traité en espaces verts plantés.
- Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement implantée dans la marge de recul, sa surélévation dans le prolongement de l'existant ou sans diminution du retrait est admise.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Règle générale

- L'implantation des constructions, annexes et extensions par rapport aux limites séparatives devra se faire à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 3 mètres. En fonds de parcelle, lesdites constructions, annexes et extensions devront s'implanter avec une marge de recul de 3 mètres minimum.

3.4.3 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.

ZONE A

- En complément des dispositions figurant au 3.4.1, s'il existe une construction sur le terrain, le long de la limite séparative, la nouvelle construction peut s'adosser à la construction préexistante, à condition de ne pas en dépasser le gabarit ni en hauteur ni en longueur.
- Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement implantée dans la marge de recul, sa surélévation dans le prolongement de l'existant ou sans diminution du retrait est admise selon les dispositions citées à l'article A1 du présent règlement et à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.
- Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée ouverte à la circulation automobile les dispositions applicables sont celles de l'article 3.3.
- Les dispositions du 3.4.1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement. Les travaux d'isolation sur une construction existante sont autorisés au sein des limites de l'unité foncière, sans piètement sur le domaine public, et sous réserve de ne pas augmenter la surface de plancher.
- Les piscines non couvertes – exemptées de permis de construire au titre des articles R.421-2 et R.421-9 du Code de l'Urbanisme – doivent respecter une marge de reculement telle que leur bassin (margelle comprise) soit situé à une distance au moins égale à 3 mètres de la limite séparative.
- Pour les ouvertures réalisées en sous-sol ou en rez-de-chaussée dont le linteau est situé à 2 mètres au maximum au-dessus du terrain naturel, la distance minimale en vis à vis de la limite séparative est fixée à 4 mètres.

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

3.5.1 Règle générale

- La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée.
- Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance en tout point séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à 5 mètres. Cette distance peut être réduite à un minimum de 3 mètres si les parties de construction en vis-à-vis ne comportent pas de baies.

3.5.2 Règles particulières

- La distance minimale entre une construction principale et une construction annexe doit être au moins égale à 4 mètres.
- Par exception à l'article précédent, la distance minimale entre une construction et une piscine non couverte (margelle comprise) doit être au moins égale à 2 mètres.
- Il n'est pas fixé de règle :
 - o Pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc.) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 5 mètres de la façade en vis-à-vis ;
 - o Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.

Article A 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ZONE A

4.1 Dispositions générales

- 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.
- Les volumes des constructions doivent être simples, homogènes, en harmonie avec les constructions environnantes existantes et présenter des éléments nécessaires et indispensables à l'unité et à l'intégration dans cet espace agricole.

4.2. Les toitures :

Sauf mention contraire, l'ensemble des dispositions du présent article s'applique aux toitures des constructions, de leurs annexes, extension et des vérandas ainsi que des pergolas à l'exception des constructions à destination exclusive d'exploitation agricole.

4.2.1 Règles générales

♦ La forme

- Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception (parallélisme des pans, forme homogène sur les différents volumes, ...).
- Les toitures terrasses sont interdites.
- En cas de toiture à pans, la pente doit être, à l'exception des ouvrages décoratifs de faible importance, comprise entre 30° et 45° sur l'horizontale. Toutefois, elle pourra être :
 - o Pour les constructions contiguës à un immeuble existant, de même pente que la toiture de cet immeuble ;
 - o Supérieure à 10° pour les vérandas et les pergolas ;
 - o Supérieure à 20° pour les bâtiments d'une hauteur maximale inférieure à 3,50 m, ou d'une largeur supérieure à 12 m.
- Des pentes plus faibles, sont autorisées pour certaines parties de toitures telles qu'auvent, appentis, carport, abri de jardin, etc. ou dans le cas de l'extension d'un bâtiment.
- Les toitures des extensions et annexes à l'habitation peuvent être de pente plus faible ou à un seul pan, à condition de faire l'objet d'un traitement (volume, aspect, matériaux, couleurs) qui garantis une bonne insertion avec la construction principale et dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés. Les toitures des annexes ou extensions sont soumises aux mêmes règles que les toitures des constructions, y compris pour ce qui concerne leur pente.

♦ L'aspect

- Une couverture en tuile sans relief de petit module (22 au m² minimum), ou en ardoise naturelle ou fibrociment 20x30 posée droite devra être privilégiée. La tuile 15/m² peut être admise si son aspect s'apparente à la tuile 30/m².
- Les bacs d'acier ou les bardeaux d'étanchéité seront dans les gammes de ton des matériaux autorisés (gris ardoise, brun ou brun rouge).
- Dans le périmètre de l'église relevant d'un avis conforme de l'ABF, les matériaux similaires sont interdits. Toutefois, pour les constructions sans caractère particulier et dans certains cas, non covisible avec l'église, il est accepté de la petite tuile plate 27/m² mais toujours en terre cuite ou dans le cas de très faible pente, le zinc.

Sont interdits :

ZONE A

- L'emploi de tôles galvanisées ou plaques en fibres ciment non teintées dans la masse ;
- L'emploi de la tôle ondulée (acier ou PVC) sur les habitations et leurs annexes.
- L'emploi de bardeaux bitumineux sur les extensions et les constructions.

4.2.2. Les ouvertures de toiture

- Les ouvertures seront constituées par des lucarnes couvertes par un toit d'au moins 2 pans ou en arc de cercle.
- Les ouvertures doivent respecter l'ordonnance de la façade de la construction (être dans l'alignement des fenêtres en façade).
- Un seul rang horizontal de châssis de toit est autorisé sur la hauteur de la toiture. Ces châssis doivent être de proportion plus haute que large et encastré dans le même plan que la toiture.

4.2.3. Dispositions particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.
- Pour les piscines couvertes et les vérandas et/ou pergolas, les couvertures vitrées et / ou monopentes sont autorisées. Les toitures des vérandas et des pergolas seront exclusivement constituées de produits verriers ou de synthèse transparentes ou translucides, montés sur une structure de même matériau que leur façade.
- Dans le cas d'extension de bâtiments existants du PLU ne respectant pas les règles ci-dessus, les nouvelles toitures pourront être édifiées dans le prolongement des toitures existantes à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière et de respecter les dispositions du présent PLU.

4.3 Les façades

4.3.1 Règles générales

- Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne doivent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, ...).
- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.
- Les matériaux et les couleurs doivent être en harmonie avec les constructions existantes sur le terrain, ainsi qu'avec les lieux avoisinants et notamment pour respecter l'ordonnance architecturale du quartier et du milieu bâti qui présente une unité.
- Les enduits seront de teintes identiques ou proches de celles définies par le nuancier de couleur en annexe 6 du présent règlement. Elles seront choisies de manière à être en harmonie avec celle des bâtiments anciens et les constructions avoisinantes.
- Les teintes vives, ainsi que le "blanc pur" sont interdits. Cette interdiction s'applique pour tout élément apparent en façade.
- Les enduits auront une finition grattée ou écrasée, les enduits talochés et projetés sont interdits.
- Les joints de maçonnerie en pierre de taille ou en moellon seront de même teinte que le matériau principal.

ZONE A

- Les pignons aveugles doivent faire l'objet d'un traitement de modénature (corniches, bandeaux etc...) et/ou d'enduits.
- L'installation des enseignes et pré-enseignes est règlementée par le Règlement Local de Publicité de la commune.

4.3.2 Les ouvertures en façade

- Toute modification d'ouverture ou nouveau percement, sur un bâtiment existant, devra respecter l'ordonnancement des façades et l'équilibre structurel de celle-ci.
- Toute variation de forme ou dimension, dans un bâtiment existant, devra donc participer à un projet architectural proposant un nouvel ordonnancement, également cohérent. Le cas échéant, les ouvertures existantes seront conservées ou restituées dans leurs proportions d'origine.
- Les menuiseries seront colorées (peintes ou teintées dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade, tout en étant plus soutenus et identique ou proches à l'une des teintes prescrites en annexe 6 du présent règlement et choisis dans le nuancier (cf. annexe de ce règlement). En cas d'extension, rénovation et annexes, la même couleur de menuiserie que le bâtiment existant devra être utilisée.
- Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade, depuis le domaine public ou toute voie ouverte au public.
- Les garde-corps des fenêtres et portes fenêtres doivent être simples et s'intégrer à l'architecture du bâtiment tant dans les matériaux utilisés que dans le choix des couleurs. Les gardes corps présentant l'aspect de la tôle perforée sont interdits.
- Les balcons sont autorisés à condition que leur profondeur n'excède pas 60 cm.

4.3.3 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.

4.4 Les éléments techniques

Aucun élément technique lié à une construction, annexe ou extension ne peut amener à une réduction de la largeur d'un trottoir, restreindre les conditions d'utilisation par les usagers ou rendre celui-ci non conforme à la réglementation en vigueur.

4.4.1 Règles générales

◆ Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les règles PMR sur les voies ouvertes à la circulation du public devront être respectées.

◆ Les rampes de parking

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

◆ Les édicules et gaines techniques

ZONE A

Les édicules et gaines techniques ne doivent pas être visible depuis le domaine public ou toute voie ouverte à la circulation du public.

Les édicules techniques en toiture tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction et par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle. L'installation de ce type d'élément devra veiller à limiter les nuisances sonores (isolation phonique, ...).

◆ Les éléments techniques liés aux réseaux

Les éléments techniques liés aux réseaux (coffrets, poste de transformation...) doivent être intégrés dans les parties maçonnées des clôtures ou dans le corps Les édicules techniques en toiture doivent présenter une intégration architecturale qualitative et ne pas être visibles à partir de toute voie ouverte au public.

◆ Les dévoiements des conduits de cheminée

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques seules les cheminées à usage de conduit (aération, fumée, ventilation...) peuvent dépasser du volume de la toiture dans la limite de 1 mètre par rapport au faitage de la construction et sous réserve d'un traitement architectural qui s'insère dans l'environnement immédiat de la construction.

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction et de l'environnement immédiat. L'utilisation d'un conduit de cheminée d'aération / ventilation métallique non recouvert est interdit.

◆ Les antennes

Les antennes individuelles d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de manière à être la moins visible depuis le domaine public et de l'environnement immédiat.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade de manière à ne pas être visible depuis le domaine public ou toute voie ouverte au public.

Toute installation d'antenne, même parabolique, est interdite sur la façade donnant sur l'espace public ou toute voie ouverte au public.

Toute antenne visible devra être dissimulé dans l'environnement par l'utilisation de dispositifs « trompe l'œil » (exemple : fausse souche de cheminée pour une antenne sur toit ou antenne arbre dans un environnement agricole ou naturel).

◆ Les panneaux solaires ou photovoltaïques

Afin de préserver l'aspect du faitage qui est la partie la plus visible du bâtiment et limiter l'impact visuel de l'installation, notamment depuis les vues lointaines, les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment à la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils doivent être non visibles à partir du domaine public et de toute voie privée ouverte à la circulation du public.

A ce titre, il doit être privilégié :

ZONE A

- soit une implantation au sol, soit sur un versant de toiture non visible depuis le domaine public, soit sur une construction annexe (garage, appentis, abri de jardin, etc...) non visible depuis le domaine public et de toute voie ouverte à la circulation du public ;
- une pose de manière groupée, en tenant compte de l'ordonnancement de la façade ;
- une implantations en bandeaux en crête ou en bas de toiture ;
- une pose avec des montants d'une couleur similaire à celle de la toiture.

◆ Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils

Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils (dont les bornes de recharge de véhicule électrique privée) devront être implantés à un endroit non visible du domaine public et ne pas occasionner de gêne pour le voisinage.

Leur localisation et couleur devront être choisies de sorte qu'ils restent peu perceptibles visuellement et qu'ils cherchent à s'intégrer au mieux avec la construction sur laquelle ils seront fixés et de l'environnement immédiat.

Leur pose en façade sur rue est interdite, ils ne doivent pas être visibles à partir du domaine public et de toute voie privée ouverte à la circulation du public.

4.4.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.

4.5 Les clôtures et les portails

Les prescriptions du présent article s'appliquent, sauf mentions contraires, sur l'ensemble des bordures et limites de la parcelle. Toutes les hauteurs mentionnées dans le présent article s'entendent comme calculées, avant travaux, à partir du niveau du sol du domaine public ou à défaut du niveau du sol de la voie de circulation quelle qu'elle soit jouxtant l'unité foncière au jour du dépôt du projet, jusqu'au point le plus haut (entendu comme tout élément rattaché à la clôture, y compris les éléments de décoration le cas échéant, inclus).

4.5.1 Dispositions générales

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux clôtures nécessaires à l'activité agricole.

- Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité et dans un rayon de 300 mètres.
- Les murs en pierre existants doivent être conservés. Leur démolition ponctuelle est toutefois autorisée pour permettre de réaliser un seul nouvel accès qui serait indispensable.
- Lorsque le terrain est en pente, la clôture sera implantée en palier régulier permettant de préserver la hauteur moyenne de 2,00 m. chaque palier sera délimité par un pilier (voir après). La finition des enduits sera talochée, feutrée, lissée.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, ...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, contreplaqué, etc...) est interdit.
- La couleur des travées sera uniforme et devra s'intégrer à l'environnement immédiat. L'utilisation de plus de deux couleurs est interdite.
- L'utilisation de peinture teinte "or" est interdite.

ZONE A

- Lorsque le terrain est en pente, la clôture sera implantée en palier régulier permettant de préserver la hauteur maximale de 1,80 mètre à partir du sol avant travaux du domaine public ou à défaut de la voie de circulation située au droit de la parcelle. Chaque palier sera délimité par un pilier de 2 mètres maximum à partir du sol avant travaux du domaine public ou à défaut de la voie de circulation située au droit de la parcelle. En aucun cas la clôture devra avoir au point le plus haut une hauteur supérieure à 1,80 mètre à partir du sol avant travaux du domaine public ou à défaut de la voie de circulation située au droit de la parcelle. Toutes les clôtures doivent être ajourées d'au moins 1 cm entre chaque composant de celles-ci et sur l'ensemble de leur longueur et hauteur de nature à permettre une visibilité directe pour les services de secours au droit de la parcelle en cas d'interventions.

4.5.2 En bordure des voies (ouvertes à la circulation automobile)

- La hauteur maximale des clôtures, portails et portillons est limitée à 2 mètres à partir du domaine public ou à défaut de la voie de circulation située au droit de la parcelle, mesurée à partir du sol du domaine public avant travaux. Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure, à condition de respecter l'aspect de ce mur existant et sa hauteur, dans la limite maximale de 2,50 mètres. Au-delà, les dispositions du présent PLU s'appliquent.
- Cette disposition ne prend pas en compte les poteaux attenants aux portails et portillons, limités à une hauteur de 2,20 mètres.
- Les clôtures devront être constituées des ensembles homogènes composés :
 - o de haies d'essences variées (les feuillages ne devant pas empiéter de plus de 10 centimètres sur le domaine public) doublées ou non de grillage,
 - o ou de maçonneries pleines ou ajourées d'une hauteur maximale de 1 mètre à partir du terrain naturel avant travaux,
 - o ou de grillages, de barreaudages, ou de lisses horizontales ajourées,
 - o ou de murets surmontés ou non de grille ajourée.
- Dans le cas d'une clôture mixte, composée d'une clôture pleine (mur bahut) et d'une clôture ajourée (barreaudage ajouré ou lisse), la hauteur de la clôture pleine est limitée à 1,00 mètre pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres.
- Il pourra être exigé pour les portails un retrait de 5 m par rapport à l'alignement de façon à permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie publique
- Les portails et portillons d'accès seront :
 - o de forme simple, sans excès de surcharges décoratives ;
 - o de teinte identique ou proche de celle du nuancier en annexe 6 du présent règlement, en harmonie avec les menuiseries de la construction principale ;
 - o limité pour les portails à une largeur de 4 mètres et pour les portillons à 1,50 mètre.
 - o Ils ne peuvent pas être disposés devant ou à moins d'un mètre d'un équipement public (poteaux incendie, poteaux enedis ...).
- Sont interdites les utilisations :
 - o de toile tissée ou déroulée ;
 - o de plaques béton sur une hauteur supérieure à 0,20 mètre ;
 - o de matériaux de récupération (tôle ondulée, palette, ...).

4.5.3 En limites séparatives

- La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres ; toutefois, sur une profondeur de 5 mètres à compter de l'alignement des voies, cette hauteur n'excèdera pas la hauteur de la clôture en bordure de voie réglementée ci-dessus.

ZONE A

- La clôture doit être constituée de murs maçonnés, de grillages plastifiés, de barreaudage, de claustra bois et/ou de haies vives.

Article A 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.
- Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf si leur suppression, dûment justifiée, est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. Tout arbre abattu devra être remplacé par la plantation d'un arbre de même espèce au droit de la parcelle.
- Il est interdit d'abattre les arbres remarquables répertoriés dans l'annexe qui figure au présent règlement.
- 60% du terrain comprenant une habitation existante en date d'approbation du PLU doit être maintenu en espaces verts de pleine terre et d'un seul tenant.
- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.
- Les espèces végétales à fort potentiel allergisant (annexe 7) sont autorisées de manière très ponctuelle et exceptionnelle dans l'aménagement des espaces libres de constructions.
- L'ensemble des aires de stationnement, pour quel que type de véhicules que ce soit, est obligatoirement réalisé en espaces perméables avec des matériaux facilitant l'infiltration naturelle des eaux de pluie et de ruissellement (pavés drainants, stabilisés, sables, dalles alvéolées, galets, gravas, ...). Seules les bandes de roulement des véhicules pourront être réalisées en espaces perméables, sous réserve d'un traitement spécifique et adapté au droit de la parcelle des eaux de pluie et de ruissellement résultant de cet aménagement.
- Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essence locale, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage.
- Les bâtiments techniques agricoles situés à moins de 50 m des voies ou de propriétés voisines doivent être isolés par une haie bocagère composée d'essences feuillues.

Article A 6 : Stationnement

Le stationnement des véhicules nécessaires à l'exploitation agricole et les aires d'évolution doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

Les dispositions relatives au stationnement s'appliquent dans le cas des divisions parcellaires, tant à la parcelle bâtie qu'à la parcelle à bâtir.

Est interdit tout aménagement ou construction destiné à réaliser une aire de stationnement de véhicules non directement affectés à l'exploitation agricole sur l'unité foncière concernée.

L'ensemble des aires de stationnement, pour quel que type de véhicules que ce soit, est obligatoirement réalisé en espaces perméables avec des matériaux facilitant l'infiltration naturelle des eaux de pluie et de ruissellement (pavés drainants, stabilisés, sables, dalles alvéolées, galets, gravas, ...). Seules les bandes de roulement des véhicules pourront être réalisées en espaces perméables, sous réserve d'un

ZONE A

traitement spécifique et adapté au droit de la parcelle des eaux de pluie et de ruissellement résultant de cet aménagement.

Chapitre 3 – Équipements et réseaux

Article A 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7-1 Les accès

7.1.1 Règle générale

- Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée (justificatif de propriété ou servitude de passage au jour du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme) permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.
- Il peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.
- Aucun accès ne peut engendrer une gêne ou une restriction de circulation des usagers du domaine public ou de toute voie ouverte à la circulation du public.

7.1.2 Nombres d'accès autorisés

- Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Dans le cas d'une parcelle bordée par 2 voies, il ne sera autorisé qu'un seul accès au droit où celui-ci génère le moins de risques et de gêne pour la circulation du public.

7.1.3 Les voies nouvelles

- L'emprise des voies nouvellement créées doit avoir une largeur de 8 mètres, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, sa largeur minimale peut être de 5 mètres dans les cas suivants :
 - Lorsque la voie nouvelle est à sens unique,
 - ou lorsque la voie n'excède pas 20 mètres de longueur, et qu'elle dessert au plus 5 logements.
- Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles ou PMR.
- Ponctuellement, des passages plus étroits pourront être admis s'ils sont justifiés par le souci de conserver des éléments bâtis ou des éléments naturels remarquables et intéressants ou éléments naturels remarquables sur le plan de l'architecture ou de l'urbanisme : murs, porches, éléments de constructions anciennes, ...
- En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte celles-ci doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et des services de secours / sécurité incendie.
- Au-delà de 50 mètres, une borne à incendie peut être exigée.

Article A 8 : Desserte par les réseaux

ZONE A

8.1 Eau potable

- L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

8.2 Assainissement

Les réseaux d'assainissement présent sur la commune de Domont sont de type séparatif. La collecte des effluents est donc assurée par deux canalisations distinctes :

- l'une recevant que les eaux usées, avec pour exutoire une station de dépollution ;
- l'autre recevant que les eaux pluviales, avec un rejet au milieu naturel.

Les modalités de raccordement des eaux usées et pluviales, ainsi que la gestion avant rejet des eaux pluviales, sont prescrites par le règlement en vigueur du service public d'assainissement collectif (en annexe du PLU).

Pour les voies publiques disposant uniquement d'une canalisation d'eaux usées strictes, le raccordement des eaux pluviales y est interdit.

Quel que soit la configuration du réseau public d'assainissement au droit des unités foncières, pour toute construction en création ou réhabilitation, les évacuations des eaux usées et pluviales en domaine privé sont créées en mode séparatif.

Le rejet des eaux claires (eaux de drainage, de nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur, ...) au réseau public d'eaux usées est interdit. Leur rejet au réseau public d'eau pluviale est soumis à autorisation préalable du gestionnaire des réseaux publics d'assainissement.

8.2.1 Eaux Usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- En cas d'impossibilité technique de raccordement gravitaire des constructions nouvelles en raison des caractéristiques altimétriques des terrains, le relevage éventuel des eaux usées est à la charge du pétitionnaire.
- Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.
- Tout nouveau raccordement au réseau public d'assainissement requière une autorisation administrative de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (formulaire de demande disponible sur le site internet).
- Pour les parcelles bâties ou à bâtir non desservies par le réseau public d'eaux usées, la mise en place d'une installation d'assainissement NON collectif conforme est obligatoire. La faisabilité et le choix du dispositif doivent être déterminés par une étude de sol et de définition de filière de traitement, réalisée par un bureau d'études spécialisé. Le projet d'installation d'assainissement NON collectif devra être préalablement approuvé par le service public d'assainissement non collectif (SPANC).

8.2.2 Eaux pluviales

- Pour tout projet d'aménagement, les eaux pluviales collectées au niveau des parcelles privées ne sont pas admises directement au réseau public d'eaux pluviales.
- La recherche de solution permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales au domaine public et le principe. Elle se doit d'être justifiée par une étude de « faisabilité et de dimensionnement du dispositif de restitution au sol des eaux pluviales du projet » prenant en compte la perméabilité et la nature du sol, le niveau de la nappe souterraine, la surface disponible et les risques

ZONE A

géotechniques. Si l'étude démontre une impossibilité de restitution au sol des eaux pluviales du projet, l'autorisation de rejet au réseau public d'eaux pluviales est alors conditionnée au respect des prescriptions de limitation de débit de fuite définies par le règlement d'assainissement collectif en vigueur sur le territoire (en annexe du PLU).

- La restitution au sol in situ des eaux pluviales collectées par les projets notamment par revêtement perméable, noues en surface ou épandage souterrain de faible profondeur (inférieure à 60 cm), devra systématiquement être privilégiée.
- Parce que l'espace est compté en milieu urbain, il convient d'attribuer aux stockages d'eau pluviales une double fonction : une fonction espace public urbain et une fonction assainissement. Dans ce cas, il est nécessaire de mettre en place une approche non pas de bassin de rétention, mais plutôt une approche modelée des espaces où, grâce à de faibles décaissés, un événement pluvieux important pourra être géré sans qu'il ne provoque de dégâts sur une surface qui, la plupart du temps, est utilisée comme un espace urbain. Les techniques peuvent consister en des toitures terrasses réservoir, un parking inondable, des fossés drainant d'infiltration, une zone temporaire inondable intégrée et paysagère.
- L'installation d'un séparateur hydrocarbures, récupérant les eaux de ruissellement des aires de stationnement est obligatoire. Elle est fonction du nombre de places de stationnement et du type de véhicules stationnés, définie par le règlement en vigueur du service public d'assainissement collectif (en annexe du PLU).
- Toute installation visant à la récupération et stockage des eaux pluviales devront se conformer aux prescriptions de l'arrêté en vigueur du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

8.2.3 Eaux industrielles : non domestiques ou assimilées domestiques

- L'évacuation des eaux dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation administrative spéciale du gestionnaire de collecte, du gestionnaire du réseau structurant et de transport ainsi que de la station de dépollution. Cette autorisation fixe les prescriptions applicables en fonction de la nature des eaux.

8.2.4 En zone de gypse

- Les puisards (ou puits d'infiltration) et les pompages sont strictement interdits.
- Pour les assainissements non collectif, la restitution au sol des eaux pluviales par des dispositifs autres qu'un puisard (revêtement perméable, noues en surface, épandage souterrain de faible profondeur inférieur à 60 cm, ...) peut être autorisé par le SPANC uniquement si une étude de sol et géotechnique spécifique à la parcelle, valide l'absence de risque de dissolution du gypse, la bonne configuration du sol (perméabilité, nappe d'eau, ...) et détermine le dimensionnement adéquat du dispositif.

8.3. Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

- Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

8.4. Déchets ménagers et assimilés

- Pour toutes les constructions ou extensions, il doit être réalisé un ou des espaces clos dédiés au rangement des containers à ordures adaptés aux besoins engendrés compte tenu de la nature de la construction, sa taille et son mode de fonctionnement. Ces espaces devront s'insérer dans l'environnement immédiat du site.

ZONE A

- En toutes hypothèses, il devra s'agir d'un espace clos équipé pour le stockage des déchets ménagers.

Règlement de la zone N

La zone N se compose d'espaces végétalisés à protéger pour des raisons de risques naturels, de sensibilité écologique ou environnementale ou pour des raisons paysagères.

Des sous-secteurs ont été délimités dans la zone N afin de prendre en compte l'existant. Ces Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) sont :

- Les sous-secteurs Ne (destiné notamment à l'accueil d'équipements à usage sportif, de loisirs, de détente ou socio-éducatif)
- Les secteurs Ng (destiné au développement de l'activité du golf)
- Les secteurs Ngv (correspondant à l'emprise de l'aire d'accueil des gens du voyage).
- Les secteurs Nj (correspondant aux jardins partagés situés en dehors des abords des cours d'eau).

Les dispositions réglementaires applicables à la zone N comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre 1 « dispositions générales ») ;
- Les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques et notamment (sans que cela ne constitue une liste exhaustive) :
 - Les dispositions relatives au patrimoine bâti identifié ;
 - Les dispositions relatives aux arbres remarquables identifiés ;
 - Les dispositions relatives aux alignements végétaux identifiés ;
 - Les dispositions relatives aux parcs urbains identifiés ;
 - Les dispositions relatives aux linéaires commerciaux identifiés ;
 - Les dispositions relatives aux axes de ruissellement.
- Les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) devant être respectées dans un lien de compatibilité.

Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article N 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Tous les usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations non mentionnés à l'article 1.2 sont interdits ainsi que les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la destination et/ou au caractère de la zone.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

1.2.1 Dans l'ensemble de la zone N et ses secteurs

Sont admises sous conditions :

- Les constructions destinées à l'exploitation forestière,
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés :
 - o Aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - o Ou à des aménagements paysagers,
 - o Ou à des aménagements hydrauliques,
 - o Ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - o Ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,
 - o Ou à l'exploitation des énergies renouvelables.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment sinistré ou dont la démolition est autorisée lorsque les travaux de reconstruction sont autorisés dans un délai maximum de 2 ans après le sinistre ou la démolition. L'emprise au sol ne pourra pas dépasser celle des bâtiments précédents.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, et les aménagements nécessaires à l'accès et au stationnement associés aux équipements ouverts au public ou aux espaces naturels, à condition qu'ils soient compatibles avec la proximité de constructions destinées à l'exploitation forestière.
- Les constructions légères liées à la protection et à la découverte de la faune et de la flore, ou liées aux cheminements piétonniers perméables, cyclables et aux sentiers équestres ou de randonnées, ainsi que les aires de stationnement (au sol perméable adapté à l'environnement immédiat) qui leur sont nécessaires et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, aux conditions cumulatives suivantes :
 - o qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;
 - o que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et leur qualité paysagère ;
 - o que leur nature et leur importance ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
 - o qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- La surélévation des habitations existantes à la date d'approbation du PLU est autorisée dans la limite des hauteurs réglementées au paragraphe 3.2 et que l'opération projetée ne crée pas de logement ou de surface habitable supplémentaire.

ZONE N

- L'extension latérale des constructions à destination d'habitation existante à la date d'approbation du PLU aux conditions cumulatives suivantes :
 - o que l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire,
 - o que la hauteur de l'extension doit être d'une hauteur inférieure ou égale à la hauteur de la construction d'habitation existante,
 - o que l'extension latérale soit limitée à 50% de l'emprise au sol de la construction principale existante à la date d'approbation du PLU dans la limite de 30m² maximum et que soit maintenu au moins 20% d'espaces verts sur le terrain.
- Les annexes aux constructions à destination d'habitation existante à la date d'approbation du PLU aux conditions cumulées suivantes :
 - o d'avoir une emprise au sol cumulée de 20m² maximum (la taille des piscines non couvertes n'est pas réglementée) et que soit maintenu au moins 20% d'espaces verts sur le terrain ;
 - o dans une limite de 2 annexes par unité foncière, hors piscine non couverte ;
 - o de présenter une hauteur inférieure à 3 mètres au faitage ou à l'attique ;
 - o correspondre à un niveau rez-de-chaussée + comble ;
 - o d'être implantées à moins de 20 mètres de la construction d'habitation existante ;
 - o de faire l'objet d'une intégration paysagère et environnementale.
- Les piscines non couvertes sont autorisées aux conditions cumulatives suivantes :
 - o de se situer à moins de 20m de l'habitation principale au point le plus proche ;
 - o de ne pas dépasser une emprise au sol de plus de 40m² ;
 - o et de respecter une distance de retrait de 3m minimum par rapport aux limites séparatives (margelle comprise).

Les piscines couvertes (dont la couverture atteint une hauteur supérieure à 1,80m) sont considérées comme des annexes et sont par conséquent soumises aux prescriptions relatives aux annexes dans la zone.
- Le changement de destination des constructions existantes à condition :
 - o qu'il porte sur un bâtiment identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme,
 - o et qu'il ne compromette la qualité des sites et des paysages,
 - o et qu'il se fasse au bénéfice des destinations et sous-destinations suivantes : habitation, artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, équipements d'intérêt collectif et services publics, activités artisanales liées à l'industrie, bureau,
 - o et que les constructions faisant l'objet du changement de destination soient desservies par les réseaux d'eau et d'électricité et par un accès carrossable de 3,50 mètres de large minimum,
 - o Et que les dispositions du présent PLU applicables à la destination envisagée soient respectées.

1.2.2 Dans les secteurs Ne

En plus des destinations autorisées dans la zone N sont autorisés sous conditions :

- les constructions et installations à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics,

ZONE N

- les constructions à usage d'hébergement à condition d'être lié à un établissement de santé, scolaire ou d'action social édifié dans le secteur,
- les constructions à usage de logement à condition d'être lié et nécessaire à un gardiennage permanent d'un établissement de santé, scolaire ou d'action social édifié dans le secteur,
- l'extension des constructions existantes sous réserve d'être affectée à une destination autorisée dans le secteur et de respecter les dispositions fixées à l'article N 1.2.1.

1.2.3 Dans les secteurs Ng

En plus des destinations autorisées dans la zone N sont autorisées sous conditions d'être liées et complémentaires à l'activité golfique existante, les constructions à destination de :

- Restauration, hôtel et autres hébergements touristiques
- Artisanat et commerce de détail,
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- Équipements sportifs.

1.2.4 Dans les secteurs Ngv

En plus des destinations autorisées dans la zone N sont autorisées sous conditions :

- Les installations et constructions à vocation de service public sous réserve qu'elles soient nécessaires à la réalisation d'une aire d'accueil pour les gens du voyage.

1.2.5 Dans les secteurs Nj

Sont uniquement autorisées sous conditions :

- Les installations de type abri de jardin léger (démontable) liées aux activités de jardinage et maraîchage d'une surface de plancher inférieure ou égale à 10m² et d'une hauteur inférieure à 3m au point le plus haut.
- Toute autre installation en zone Nj est interdite, à l'exception des installations nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateur, ...).

Article N 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

- Sans dispositions particulières

Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article N 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 L'emprise au sol des constructions

3.1.1 Dans la zone N

- L'emprise au sol des annexes et celles des extensions sont fixées par les dispositions de l'article N 1.2.1.
- 60% du terrain comprenant une habitation existante en date d'approbation du PLU doit être maintenu en espaces verts de pleine terre et d'un seul tenant.

3.1.2 Dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées

- Ne : l'emprise au sol cumulée des constructions et installations est limitée à 30% de la surface du secteur.
- Ng : l'emprise au sol cumulée des constructions et installations est limitée à 20% de la surface du secteur.
- Ngv : l'emprise au sol cumulée des constructions et installations est limitée à 25% de la surface du secteur.
- Nj : l'emprise au sol des constructions et installations est limitée à 10m² par abri de jardin dans la limite de 40m² par terrain.

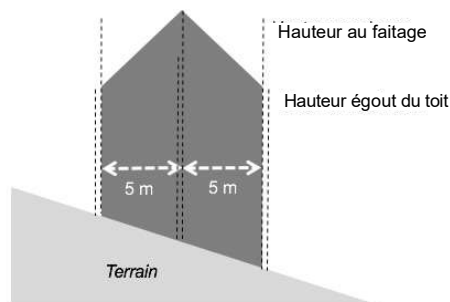
3.1.3 Dispositions particulières

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ne sont pas soumis aux dispositions de l'article.

3.2 Hauteur maximale des constructions

3.2.1 Définition

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux jusqu'au point le plus haut, ouvrages techniques et autres superstructures compris, à l'exception des cheminées et antenne qui ne doivent pas dépasser de plus de 1 mètre la hauteur au faitage.
- Le calcul de la hauteur s'effectue en tout point de la construction.
- Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur des constructions est mesurée par palier de 5 mètres à partir du point le plus défavorable.



3.2.2 Règles générales à la zone N, hors secteur Ngv et Nj

- La hauteur maximale des constructions par rapport au sol naturel avant travaux est fixée à 7 mètres à l'égout du toit (ou à l'acrotère pour les constructions en toit terrasse), superstructures

ZONE N

comprises, cheminées exclues. Le nombre maximal de niveaux autorisés est fixé à un rez-de-chaussée + un étage + combles aménageables.

- La hauteur maximale des extensions et annexes à l'habitation doit être inférieure ou égale à la hauteur de l'habitation à laquelle elles se rattachent.
- Les annexes de moins de 10m² d'emprise au sol et/ou de surface plancher, de type abri de jardin sont limitées à 2,20 mètres de hauteur au faitage.
- Le premier plancher habitable de la construction principale côté rue devra se situer à moins de 60 cm du terrain naturel, sauf obligation contraire du Plan de Prévention des Risques d'Inondation ou en cas d'extension d'une construction existante et régulièrement édifiée à la date d'approbation ne respectant pas ces dispositions.

3.2.3 Règles du secteur Ngv

- La hauteur maximale des constructions par rapport au sol naturel avant travaux est fixée à 6 mètres à l'égout du toit (ou à l'acrotère pour les constructions en toit terrasse), superstructures comprises, cheminées exclues. Le nombre maximal de niveaux autorisés est fixé à R + combles.

3.2.4 Règles du secteur Nj

- La hauteur maximale des constructions par rapport au sol naturel avant travaux est fixée à 3 mètres au faitage.

3.2.5 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.
- Les dispositions figurant au 3.2.2 ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.
- Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas les dispositions fixées au 3.2.2, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs au faitage ou à l'attique de la construction après travaux ne dépasse pas les hauteurs au faitage ou à l'attique de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Règle générale

- L'implantation des constructions (annexes et extensions comprises) par rapport aux voies et emprises publiques devra se faire à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 3 mètres.

3.3.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics

ZONE N

recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.

- L'espace de retrait, entre la voie et la façade de la construction principale, devra être traité en espaces verts plantés.
- Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement implantée dans la marge de recul, sa surélévation dans le prolongement de l'existant est admise dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Règle générale

- L'implantation des constructions et extensions par rapport aux limites séparatives devra se faire à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 3 mètres. En fonds de parcelle, lesdites constructions, annexes et extensions devront s'implanter avec une marge de recul de 3 mètres minimum.

3.4.3 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.
- En complément des dispositions figurant au 3.4.1, s'il existe une construction sur le terrain, le long de la limite séparative, la nouvelle construction peut s'adosser à la construction préexistante, à condition de ne pas en dépasser le gabarit ni en hauteur ni en longueur.
- Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement implantée dans la marge de recul, sa surélévation dans le prolongement de l'existant ou sans diminution du retrait est admise selon les dispositions citées à l'article N1 du présent règlement et à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.
- Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée ouverte à la circulation automobile les dispositions applicables sont celles de l'article 3.3.
- Les dispositions du 3.4.1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement. Les travaux d'isolation sur une construction existante sont autorisés au sein des limites de l'unité foncière, sans piètement sur le domaine public et sous réserve de ne pas dépasser 300 mm (réf. RE-2020) et sous réserve de ne pas augmenter la surface de plancher.
- Les piscines non couvertes – exemptées de permis de construire au titre des articles R.421-2 et R.421-9 du Code de l'Urbanisme – doivent respecter une marge de reculement telle que leur bassin (margelle comprise) soit situé à une distance au moins égale à 3 mètres de la limite séparative.
- Pour les ouvertures réalisées en sous-sol ou en rez-de-chaussée dont le linteau est situé à 2 mètres au maximum au-dessus du terrain naturel, la distance minimale en vis à vis de la limite séparative est fixée à 4 mètres.

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

3.5.1 Règle générale

ZONE N

- La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée.
- Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance en tout point séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à 5 mètres. Cette distance peut être réduite à un minimum de 3 mètres si les parties de construction en vis-à-vis ne comportent pas de baies.

3.5.2 Règles particulières

- La distance minimale entre une construction principale et une construction annexe doit être au moins égale à 4 mètres.
- Par exception à l'article précédent, la distance minimale entre une construction et une piscine non couverte (margelle comprise) doit être au moins égale à 2 mètres.
- Il n'est pas fixé de règle :
 - o Pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc.) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 5 mètres de la façade en vis-à-vis ;
 - o Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.

Article N 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Dispositions générales

- 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.
- Les volumes des constructions doivent être simples, homogènes, en harmonie avec le tissu urbain existant et présenter des éléments nécessaires et indispensables à l'unité et à l'intégration dans ce tissu.

4.2.1 Règles générales

◆ La forme

- Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception (parallélisme des pans, forme homogène sur les différents volumes, ...).
- En cas de toiture à pans, la pente doit être, à l'exception des ouvrages décoratifs de faible importance, comprise entre 30° et 45° sur l'horizontale. Toutefois, elle pourra être :
 - o pour les constructions contiguës à un immeuble existant, de même pente que la toiture de cet immeuble ;
 - o supérieure à 10° pour les vérandas et des pergolas ;
 - o supérieure à 20° pour les bâtiments d'une hauteur maximale inférieure à 3,50 m, ou d'une largeur supérieure à 12 m.
- Les toitures terrasses sont interdites.

ZONE N

- Des pentes plus faibles, sont autorisées pour certaines parties de toitures telles qu'auvent, appentis, carport, abri de jardin, etc. ou dans le cas de l'extension d'un bâtiment.
- Les toitures des extensions et annexes à l'habitation peuvent être de pente plus faible ou à un seul pan, à condition de faire l'objet d'un traitement (volume, aspect, matériaux, couleurs) qui garantit une bonne insertion avec la construction principale et dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés et du domaine public. Les toitures des annexes ou extensions sont soumises aux mêmes règles que les toitures des constructions, y compris pour ce qui concerne leur pente.

♦ L'aspect

- L'emploi de matériaux de qualité et naturels devra être privilégié.
- Une couverture en tuile sans relief, ou en ardoise naturelle ou fibrociment posée droite devra être privilégiée.
- Les bacs d'acier ou les bardeaux d'étanchéité seront dans les gammes de ton des matériaux autorisés (gris ardoise, brun ou brun rouge).
- Les bacs d'acier ou les bardeaux d'étanchéité seront dans les gammes de ton des matériaux autorisés (gris ardoise, brun ou brun rouge).

Sont interdits :

- L'emploi de tôles galvanisées ou plaques en fibres ciment non teintées dans la masse ;
- L'emploi de la tôle ondulée (acier ou PVC) sur les habitations et leurs annexes ;
- L'emploi de bardeaux bitumineux sur les extensions et les constructions.

4.2.2. *Les ouvertures de toiture*

- Les ouvertures seront constituées par des lucarnes couvertes par un toit d'au moins 2 pans ou en arc de cercle.
- Les ouvertures doivent respecter l'ordonnance de la façade de la construction (être dans l'alignement des fenêtres en façade).
- Un seul rang horizontal de châssis de toit est autorisé sur la hauteur de la toiture. Ces châssis doivent être de proportion plus haute que large et encastré dans le même plan que la toiture.

4.2.3. *Dispositions particulières*

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.
- Pour les piscines couvertes et les vérandas et/ou pergolas, les couvertures vitrées et / ou monopentes sont autorisées. Les toitures des vérandas et des pergolas seront exclusivement constituées de produits verriers ou de synthèse transparentes ou translucides, montés sur une structure de même matériau que leur façade.
- Dans le cas d'extension de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles ci-dessus, les nouvelles toitures pourront être édifiées dans le prolongement des toitures existantes à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière et de respecter les autres dispositions du présent règlement.

ZONE N

4.3 Les façades

4.3.1 Règles générales

- Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne doivent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, ...).
- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.
- Les matériaux et les couleurs doivent être en harmonie avec les constructions existantes sur le terrain, ainsi qu'avec les lieux avoisinants et notamment pour respecter l'ordonnance architecturale du quartier et du milieu bâti qui présente une unité.
- Les enduits seront de teintes identiques ou proches de celles définies par le nuancier de couleur en annexe 6 du présent règlement. Elles seront choisies de manière à être en harmonie avec celle des bâtiments anciens et les constructions avoisinantes.
- Les teintes vives, ainsi que le "blanc pur" sont interdits. Cette interdiction s'applique pour tout élément apparent en façade.
- Les enduits auront une finition grattée ou écrasée, les enduits talochés et projetés sont interdits.
- Les joints de maçonnerie en pierre de taille ou en moellon seront de même teinte que le matériau principal.
- Les pignons aveugles doivent faire l'objet d'un traitement de modénature (corniches, bandeaux etc...) et/ou d'enduits.
- L'installation des enseignes et pré-enseignes est règlementée par le Règlement Local de Publicité de la commune.

4.3.2 Les ouvertures en façade

- Toute modification d'ouverture ou nouveau percement, sur un bâtiment existant, devra respecter l'ordonnancement des façades et l'équilibre structurel de celle-ci. Toute variation de forme ou dimension, dans un bâtiment existant, devra donc participer à un projet architectural proposant un nouvel ordonnancement, également cohérent. Le cas échéant, les ouvertures existantes seront conservées ou restituées dans leurs proportions d'origine.
- Les menuiseries seront colorées (peintes ou teintées dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade, tout en étant plus soutenus et identique ou proches à l'une des teintes prescrites en annexe 6 du présent règlement et choisis dans le nuancier (cf. annexe de ce règlement). En cas d'extension, rénovation et annexes, la même couleur de menuiserie que le bâtiment existant devra être utilisée.
- Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade, depuis le domaine public ou toute voie ouverte au public.
- Les garde-corps des fenêtres et portes fenêtres doivent être simples et s'intégrer à l'architecture du bâtiment tant dans les matériaux utilisés que dans le choix des couleurs. Les gardes corps présentant l'aspect de la tôle perforée sont interdits.
- Les balcons sont autorisés à condition que leur profondeur n'excède pas 60 cm.

4.3.3 Règles particulières

ZONE N

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.

4.4 Les éléments techniques

Aucun élément technique lié à une construction, annexe ou extension ne peut amener à une réduction de la largeur d'un trottoir, restreindre les conditions d'utilisation par les usagers ou rendre celui-ci non conforme à la réglementation en vigueur.

4.4.1 Règles générales

◆ Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les règles PMR sur les voies ouvertes à la circulation du public devront être respectées.

◆ Les rampes de parking

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

◆ Les édicules et gaines techniques

Les édicules et gaines techniques ne doivent pas être visible depuis le domaine public ou toute voie ouverte à la circulation du public.

Les édicules techniques en toiture tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction et par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle. L'installation de ce type d'élément devra veiller à limiter les nuisances sonores (isolation phonique, ...).

◆ Les éléments techniques liés aux réseaux

Les éléments techniques liés aux réseaux (coffrets, poste de transformation...) doivent être intégrés dans les parties maçonnées des clôtures ou dans le corps. Les édicules techniques en toiture doivent présenter une intégration architecturale qualitative et ne pas être visibles à partir de toute voie ouverte au public.

◆ Les dévoiements des conduits de cheminée

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques seules les cheminées à usage de conduit (aération, fumée, ventilation...) peuvent dépasser du volume de la toiture dans la limite de 1 mètre par rapport au faitage de la construction et sous réserve d'un traitement architectural qui s'insère dans l'environnement immédiat de la construction.

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction et de l'environnement immédiat. L'utilisation d'un conduit de cheminée d'aération / ventilation métallique non recouvert est interdit.

ZONE N

◆ Les antennes

Les antennes individuelles d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de manière à être la moins visible depuis le domaine public et de l'environnement immédiat.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade de manière à ne pas être visible depuis le domaine public ou toute voie ouverte au public.

Toute installation d'antenne, même parabolique, est interdite sur la façade donnant sur l'espace public ou toute voie ouverte au public.

Toute antenne visible devra être dissimulé dans l'environnement par l'utilisation de dispositifs « trompe l'œil » (exemple : fausse souche de cheminée pour une antenne sur toit ou antenne arbre dans un environnement agricole ou naturel).

◆ Les panneaux solaires ou photovoltaïques

Afin de préserver l'aspect du faîtage qui est la partie la plus visible du bâtiment et limiter l'impact visuel de l'installation, notamment depuis les vues lointaines, les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment à la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils doivent être non visibles à partir du domaine public et de toute voie privée ouverte à la circulation du public.

A ce titre, il doit être privilégié :

- Soit une implantation au sol, soit sur un versant de toiture non visible depuis le domaine public, soit sur une construction annexe (garage, appentis, abri de jardin, etc...) non visible depuis le domaine public et de toute voie ouverte à la circulation du public ;
- Une pose de manière groupée, en tenant compte de l'ordonnement de la façade ;
- Une implantation en bandeaux en crête ou en bas de toiture ;
- Une pose avec des montants d'une couleur similaire à celle de la toiture.

◆ Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils

Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils (dont les bornes de recharge de véhicule électrique privée) devront être implantés à un endroit non visible du domaine public et ne pas occasionner de gêne pour le voisinage.

Leur localisation et couleur devront être choisies de sorte qu'ils restent peu perceptibles visuellement et qu'ils cherchent à s'intégrer au mieux avec la construction sur laquelle ils seront fixés et de l'environnement immédiat.

Leur pose en façade sur rue est interdite, ils ne doivent pas être visibles à partir du domaine public et de toute voie privée ouverte à la circulation du public.

4.4.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif accueillant un service public d'intérêt général à but non lucratif, à l'exclusion de tout autre (salles festives, d'art...). Les sous-destinations "autres équipements publics recevant du public" et "salles d'art et de spectacles" ne sont pas concernées par les dispositions du présent alinéa.

4.5 Les clôtures et les portails

Les prescriptions du présent article s'appliquent, sauf mentions contraires, sur l'ensemble des bordures et limites de la parcelle. Toutes les hauteurs mentionnées dans le présent article s'entendent comme calculées, avant travaux, à partir du niveau du sol du domaine public ou à défaut du niveau du sol de la

ZONE N

voie de circulation quelle qu'elle soit jouxtant l'unité foncière au jour du dépôt du projet, jusqu'au point le plus haut (entendu comme tout élément rattaché à la clôture, y compris les éléments de décoration le cas échéant, inclus).

4.5.1 Dispositions générales

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux clôtures nécessaires à l'activité forestière.

- Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité et dans un rayon de 300 mètres.
- Les murs en pierre existants doivent être conservés. Leur démolition ponctuelle est toutefois autorisée pour permettre de réaliser un seul nouvel accès qui serait indispensable.
- Lorsque le terrain est en pente, la clôture sera implantée en palier régulier permettant de préserver la hauteur moyenne de 2,00 m. chaque palier sera délimité par un pilier (voir après). La finition des enduits sera talochée, feutrée, lissée.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, ...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, contreplaqué, etc...) est interdit.
- La finition des enduits sera talochée, feutrée, lissée.
- Les enduits fantaisies de type rustique sont proscrits.
- La couleur des travées sera uniforme et devra s'intégrer à l'environnement immédiat. L'utilisation de plus de deux couleurs est interdite.
- Lorsque le terrain est en pente, la clôture sera implantée en palier régulier permettant de préserver la hauteur maximale de 1,80 mètre à partir du sol avant travaux du domaine public ou à défaut de la voie de circulation située au droit de la parcelle. Chaque palier sera délimité par un pilier de 2 mètres maximum à partir du sol avant travaux du domaine public ou à défaut de la voie de circulation située au droit de la parcelle. En aucun cas la clôture devra avoir au point le plus haut une hauteur supérieure à 1,80 mètre à partir du sol avant travaux du domaine public ou à défaut de la voie de circulation située au droit de la parcelle. Toutes les clôtures doivent être ajourées d'au moins 1 cm entre chaque composant de celles-ci et sur l'ensemble de leur longueur et hauteur de nature à permettre une visibilité directe pour les services de secours au droit de la parcelle en cas d'interventions.

4.5.2 En bordure des voies (ouvertes à la circulation automobile)

- La hauteur maximale des clôtures, portails et portillons est limitée à 2 mètres à partir du domaine public ou à défaut de la voie de circulation située au droit de la parcelle, mesurée à partir du sol du domaine public avant travaux. Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure, à condition de respecter l'aspect de ce mur existant et sa hauteur, dans la limite maximale de 2,50 mètres. Au-delà, les dispositions du présent PLU s'appliquent.
- Cette disposition ne prend pas en compte les poteaux attenants aux portails et portillons, limités à une hauteur de 2,20 mètres.
- Les clôtures devront être constituées des ensembles homogènes composés :
 - o de haies d'essences variées doublées ou non de grillage,
 - o ou de maçonneries pleines ou ajourées d'une hauteur maximale de 1 mètre à partir du terrain naturel avant travaux,
 - o ou de grillages, de barreaudages, ou de lisses horizontales ajourées,
 - o ou de murets surmontés ou non de grille ajourée.
- Dans le cas d'une clôture mixte, composée d'une clôture pleine (mur bahut) et d'une clôture ajourée (barreaudage ajouré ou lisse), la hauteur de la clôture pleine est limitée à 1,00 mètre pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres.

ZONE N

- Il pourra être exigé pour les portails un retrait de 5 m par rapport à l'alignement de façon à permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie publique
- Les portails et portillons d'accès seront :
 - o de forme simple, sans excès de surcharges décoratives ;
 - o de teinte identique ou proche de celles du nuancier en annexe 6 du présent règlement, en harmonie avec les menuiseries de la construction principale ;
 - o limité pour les portails à une largeur de 4 mètres et pour les portillons à 1,50 mètre ;
 - o limités à un portail et un portillon par unité foncière ;
 - o limités à un portillon par tranche de 20 mètres de façade côté rue.
 - o Ne pas être disposés devant ou à moins d'un mètre d'un équipement public (poteaux incendie, poteaux enedis ...).
- Sont interdites les utilisations :
 - o de toile tissée ou déroulée ;
 - o de plaques béton sur une hauteur supérieure à 0,20 mètre ;
 - o de matériaux de récupération (tôle ondulée, palette, ...).

4.5.3 En limites séparatives

- La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres ; toutefois, sur une profondeur de 5 mètres à compter de l'alignement des voies, cette hauteur n'excèdera pas la hauteur de la clôture en bordure de voie réglementée ci-dessus.
- La clôture doit être constituée de murs maçonnés, de grillages plastifiés, de barreaudage, de claustra bois et/ou de haies vives.

Article N 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.
- Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf si leur suppression, dûment justifiée, est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. Tout arbre abattu devra être remplacé par la plantation d'un arbre de même espèce au droit de la parcelle.
- 60% du terrain comprenant une habitation existante en date d'approbation du PLU doit être maintenu en espaces verts de pleine terre et d'un seul tenant.
- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.
- Les plantations doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus bordant les voies, avec leur végétation, ainsi que ceux existants sur les limites séparatives, doivent être préservés sauf nécessité de détruire imposée par des travaux de restructuration foncière.
- Les espèces végétales à fort potentiel allergisant (annexe 7) sont autorisées de manière très ponctuelle et exceptionnelle dans l'aménagement des espaces libres de constructions.
- Pour les aires et parcs de stationnement :
 - o Les aires de stationnement doivent s'intégrer à leur environnement par des plantations d'accompagnement dont 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

ZONE N

- L'ensemble des aires de stationnement, pour quel que type de véhicules que ce soit, est obligatoirement réalisé en espaces perméables avec des matériaux facilitant l'infiltration naturelle des eaux de pluie et de ruissellement (pavés drainants, stabilisés, sables, dalles alvéolées, galets, gravas, ...). Seules les bandes de roulement des véhicules pourront être réalisées en espaces perméables, sous réserve d'un traitement spécifique et adapté au droit de la parcelle des eaux de pluie et de ruissellement résultant de cet aménagement.
- Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 500 m². Lorsque leur surface excède 1 000 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives couplées à des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales.
- Les voies d'accès et parcs de stationnement, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran.

Article N 6 : Stationnement

6.1.1 Dispositions générales

- Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, et afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé au minimum la réalisation de places tel que défini ci-après.
- Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher des constructions existantes si leur affectation reste inchangée et dans la limite d'une augmentation de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent règlement, et si le nombre de logements existants à la date d'approbation du présent règlement est maintenu.
- En cas de changement de destination, il est exigé la réalisation de stationnement conformément aux dispositions du 6.1.2.
- Les places commandées sont autorisées dans la limite de 10% du total requis défini en fonction des règles édictées ci-dessous.
- L'ensemble des aires de stationnement, pour quel que type de véhicules que ce soit, est obligatoirement réalisé en espaces perméables avec des matériaux facilitant l'infiltration naturelle des eaux de pluie et de ruissellement (pavés drainants, stabilisés, sables, dalles alvéolées, galets, gravas, ...). Seules les bandes de roulement des véhicules pourront être réalisées en espaces perméables, sous réserve d'un traitement spécifique et adapté au droit de la parcelle des eaux de pluie et de ruissellement résultant de cet aménagement.
- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher ou du nombre de logements.
- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher, le calcul se fait par tranche entière entamée.
- Lors de l'application des ratios minimums fixés ci-dessous, lorsque la décimale est égale ou supérieure à 5, toute décimale entamée est arrondie au chiffre supérieur.
- Les dispositions relatives au stationnement s'appliquent dans le cas des divisions parcellaires, tant à la parcelle bâtie qu'à la parcelle à bâtir.
- Pour toute destination, hors habitation, il est exigé 2% de places pour Personne à Mobilité Réduite par rapport au volume total de places envisagées (arrondi par excès). Ce nombre de place ne pouvant être inférieur 1.

ZONE N

6.1.4 Exigences minimales de stationnement

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

Destination des constructions	Nombre de place imposé
Habitation	Habitat : 2 places de stationnement par logement.
Commerces et activités de services :	1 place de stationnement par 30 m ² de surface de vente. Au-delà, 1 place pour 20m ² supplémentaire. La surface, bâtie ou non, consacrée au stationnement, ne pourra excéder une fois et demie la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.
Hébergement hôtelier et autre hébergement touristique	1 place de stationnement par chambre.
Installations nécessaires aux services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés. Il doit notamment être réalisé : <ul style="list-style-type: none">- 6 places de stationnement pour 10 lits d'établissement de santé (hôpital, clinique, ...)- 2 places de stationnement pour 10 lits d'hospices, maison de repos, centre de cure, résidences personnes âgées, ...- 1 place de stationnement par classe pour les établissements du premier degré ;- 2 places de stationnement par classe pour les établissements du second degré.

6.1.3 Dispositions particulières aux terrains situés aux abords de la gare ferroviaire (à moins de 500m)

Pour les destinations et sous-destinations concernées, ces dispositions se substituent à celles prévues par l'article 6.1.2.

- Habitation : il est exigé la réalisation d'1 place par logement au minimum.

6.2 Normes techniques

6.2.1 Dimensions minimales des places

- En cas de stationnement perpendiculaire :
 - o longueur : 5 mètres, 9 mètres pour une place double ;
 - o largeur : 2,30 mètres.
- En cas de stationnement en épi :
 - o longueur : 5,5 mètres pris perpendiculairement à la voie ;
 - o largeur : 2,50 mètres.
- En cas de stationnement longitudinal :
 - o longueur : 5 mètres ;

ZONE N

- largeur : 2,20 mètres.

6.2.2 Dimensions desserte et accessibilité des aires de stationnement

- Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et sécurisée.
- Les largeurs des accès sont mentionnées dans l'annexe « définitions ».
- Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique et à condition de ne pas constituer un risque pour la sécurité des usagers de l'espace public.
- Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 17%, sauf en cas d'impossibilité technique et à condition de ne pas constituer un risque pour la sécurité des usagers de l'espace public. Est regardée comme impossibilité technique au sens du présent article, l'impossibilité de s'acquitter par un autre moyen des obligations de dimensions, desserte et accessibilité des aires de stationnement.
- Pour toutes les constructions il doit être réalisé un ou des espaces dédiés aux deux roues, poussettes adaptés aux besoins engendrés compte tenu de la nature de la construction, sa taille et son mode de fonctionnement.
- Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions principales.
- L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède, au minimum, les caractéristiques suivantes :

Destinations	Normes
Habitation	Habitation comprenant plus de deux logements, l'espace de stationnement doit correspondre : <ul style="list-style-type: none">- à 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces,- à 1,5 m² par logement dans les autres cas,- dans tous les cas, l'espace de stationnement vélo doit disposer d'une superficie minimale de 3 m².
Commerce et activité de service	Pour les constructions d'au moins 500 m ² de surface de plancher, l'espace de stationnement doit correspondre à 1 place pour 10 employés, avec un minimum de 1,5 m ² par place (avec comme base de calcul 1 emploi par 65 m ² de surface de plancher).
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Pour les établissements scolaires, l'espace de stationnement doit correspondre à 1 place pour 8 à 12 élèves.

- L'espace de stationnement pour les deux roues non motorisés peut être constitué de plusieurs emplacements. Il doit être facilement accessible.
- Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues non motorisés sont celles des planchers mais aussi des surfaces verticales (mezzanines, racks...) spécialement aménagées à cet effet.

Chapitre 3 – Équipements et réseaux

Article N 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7-1 Les accès

7.1.1 Règle générale

- Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée (justificatif de propriété ou servitude de passage au jour du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme) permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.
- Il peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.
- Aucun accès ne peut engendrer une gêne ou une restriction de circulation des usagers du domaine public ou de toute voie ouverte à la circulation du public.

7.1.2 Nombres d'accès autorisés

- Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Dans le cas d'une parcelle bordée par 2 voies, il ne sera autorisé qu'un seul accès au droit où celui-ci génère le moins de risques et de gêne pour la circulation du public.

7.1.3 Les voies nouvelles

- L'emprise des voies nouvellement créées doit avoir une largeur de 8 mètres, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, sa largeur minimale peut être de 5 mètres dans les cas suivants :
 - Lorsque la voie nouvelle est à sens unique,
 - Ou lorsque la voie n'excède pas 20 mètres de longueur, et qu'elle dessert au plus 5 logements.
- Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles, ainsi que l'accessibilité des Personnes à Mobilités Réduites (PMR).
- Ponctuellement, des passages plus étroits pourront être admis s'ils sont justifiés par le souci de conserver des éléments bâtis ou des éléments naturels remarquables et intéressants sur le plan de l'architecture ou de l'urbanisme : murs, porches, éléments de constructions anciennes, éléments naturels remarquables.
- En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte celles-ci doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et des services de secours.
- Au-delà de 50 mètres, une borne incendie pourra être exigée.

Article N 8 : Desserte par les réseaux

ZONE N

8.1 Eau potable

- L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

8.2 Assainissement

Les réseaux d'assainissement présent sur la commune de Domont sont de type séparatif. La collecte des effluents est donc assurée par deux canalisations distinctes :

- l'une recevant que les eaux usées, avec pour exutoire une station de dépollution ;
- l'autre recevant que les eaux pluviales, avec un rejet au milieu naturel.

Les modalités de raccordement des eaux usées et pluviales, ainsi que la gestion avant rejet des eaux pluviales, sont prescrites par le règlement en vigueur du service public d'assainissement collectif (en annexe du PLU).

Pour les voies publiques disposant uniquement d'une canalisation d'eaux usées strictes, le raccordement des eaux pluviales y est interdit.

Quel que soit la configuration du réseau public d'assainissement au droit des unités foncières, pour toute construction en création ou réhabilitation, les évacuations des eaux usées et pluviales en domaine privé sont créées en mode séparatif.

Le rejet des eaux claires (eaux de drainage, de nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur, ...) au réseau public d'eaux usées est interdit. Leur rejet au réseau public d'eau pluviale est soumis à autorisation préalable du gestionnaire des réseaux publics d'assainissement.

8.2.1 Eaux Usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- En cas d'impossibilité technique de raccordement gravitaire des constructions nouvelles en raison des caractéristiques altimétriques des terrains, le relevage éventuel des eaux usées est à la charge du pétitionnaire.
- Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.
- Tout nouveau raccordement au réseau public d'assainissement requière une autorisation administrative de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (formulaire de demande disponible sur le site internet).
- Pour les parcelles bâties ou à bâtir non desservies par le réseau public d'eaux usées, la mise en place d'une installation d'assainissement NON collectif conforme est obligatoire. La faisabilité et le choix du dispositif doivent être déterminés par une étude de sol et de définition de filière de traitement, réalisée par un bureau d'études spécialisé. Le projet d'installation d'assainissement NON collectif devra être préalablement approuvé par le service public d'assainissement non collectif (SPANC).

8.2.2 Eaux pluviales

- Pour tout projet d'aménagement, les eaux pluviales collectées au niveau des parcelles privées ne sont pas admises directement au réseau public d'eaux pluviales.
- La recherche de solution permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales au domaine public et le principe. Elle se doit d'être justifiée par une étude de « faisabilité et de dimensionnement du dispositif de restitution au sol des eaux pluviales du projet » prenant en compte la perméabilité et la nature du sol, le niveau de la nappe souterraine, la surface disponible et les risques

ZONE N

géotechniques. Si l'étude démontre une impossibilité de restitution au sol des eaux pluviales du projet, l'autorisation de rejet au réseau public d'eaux pluviales est alors conditionnée au respect des prescriptions de limitation de débit de fuite définies par le règlement d'assainissement collectif en vigueur sur le territoire (en annexe du PLU).

- La restitution au sol in situ des eaux pluviales collectées par les projets notamment par revêtement perméable, noues en surface ou épandage souterrain de faible profondeur (inférieure à 60 cm), devra systématiquement être privilégiée.
- Parce que l'espace est compté en milieu urbain, il convient d'attribuer aux stockages d'eau pluviales une double fonction : une fonction espace public urbain et une fonction assainissement. Dans ce cas, il est nécessaire de mettre en place une approche non pas de bassin de rétention, mais plutôt une approche modelée des espaces où, grâce à de faibles décaissés, un événement pluvieux important pourra être géré sans qu'il ne provoque de dégâts sur une surface qui, la plupart du temps, est utilisée comme un espace urbain. Les techniques peuvent consister en des toitures terrasses réservoir, un parking inondable, des fossés drainant d'infiltration, une zone temporaire inondable intégrée et paysagère.
- L'installation d'un séparateur hydrocarbures, récupérant les eaux de ruissellement des aires de stationnement est obligatoire. Elle est fonction du nombre de places de stationnement et du type de véhicules stationnés, définie par le règlement en vigueur du service public d'assainissement collectif (en annexe du PLU).
- Toute installation visant à la récupération et stockage des eaux pluviales devront se conformer aux prescriptions de l'arrêté en vigueur du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

8.2.3 Eaux industrielles : non domestiques ou assimilées domestiques

- L'évacuation des eaux dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation administrative spéciale du gestionnaire de collecte, du gestionnaire du réseau structurant et de transport ainsi que de la station de dépollution. Cette autorisation fixe les prescriptions applicables en fonction de la nature des eaux.

8.2.4 En zone de gypse

- Les puisards (ou puits d'infiltration) et les pompages sont strictement interdits.
- Pour les assainissements non collectif, la restitution au sol des eaux pluviales par des dispositifs autres qu'un puisard (revêtement perméable, noues en surface, épandage souterrain de faible profondeur inférieur à 60 cm, ...) peut être autorisé par le SPANC uniquement si une étude de sol et géotechnique spécifique à la parcelle, valide l'absence de risque de dissolution du gypse, la bonne configuration du sol (perméabilité, nappe d'eau, ...) et détermine le dimensionnement adéquat du dispositif.

8.3. Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

- Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

8.4. Déchets ménagers et assimilés

- Pour toutes les constructions ou extensions, il doit être réalisé un ou des espaces clos dédiés au rangement des containers à ordures adaptés aux besoins engendrés compte tenu de la nature de la construction, sa taille et son mode de fonctionnement. Ces espaces devront s'insérer dans l'environnement immédiat du site.

ZONE N

- En toutes hypothèses, il devra s'agir d'un espace clos équipé pour le stockage des déchets ménagers.

Titre 3 - Annexes

Ce chapitre mentionne les éléments de calcul et les définitions permettant d'appliquer les différentes règles du présent règlement.

Elle comporte également des précisions concernant la signification de certains mots ou expressions utilisés dans le présent règlement.

1 - Lexique

Abri de jardin :

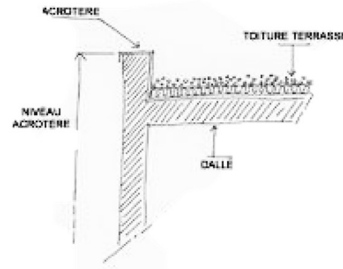
Il s'agit d'une construction légère et démontable limitée en surface de plancher.

Accès :

L'accès est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert. La notion d'accès est directement liée à celle de voie ouverte à la circulation générale puisqu'on l'entend comme un accès à celle-ci. La largeur d'un accès à sens unique ou de desserte d'un terrain privé est de 3,5m minimum. Si l'accès est une voie à double sens, sa largeur est de 6m minimum.

Attique :

Élément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment et constituant des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie.



Affouillements de sol :

Action visant à modifier la hauteur du terrain naturel par le déplacement ou le creusement de terres. L'extraction de terre doit faire l'objet d'une déclaration préalable si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

Alignement :

L'alignement correspond à la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines d'une voie ou emprise publique ou d'une emprise publique ouverte.

Le terme « alignement » utilisé dans le présent règlement désigne selon le cas :

- la limite entre le domaine public et la propriété privée et celle déterminée par un plan général d'alignement (voie ou emprise publique) ;
- la limite d'emprise de la voie (voie privée) ;
- la limite d'un emplacement réservé prévu pour la réalisation d'une voie ou d'un élargissement.

Allège :

Partie maçonnée, menuisée ou vitrée séparant le sol de la fenêtre

Aménagement d'ensemble

Il est prévu que l'urbanisation des zones AU doit se faire sous forme "d'opération d'ensemble" ce qui nécessite que l'aménageur ou des aménagements présentent un plan d'aménagement comportant notamment les voiries à créer et les secteurs constructibles et ceci dans le respect des principes posés par les "Orientations d'Aménagement" qui peut être réalisé en plusieurs tranches.

Annexe :

Il s'agit d'un bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale. Est considéré comme construction annexe, une construction qui répond aux conditions cumulatives ci-après :

- une construction non affectée à l'habitation ou à l'activité, à usage de garage, abri de jardin, remise à bois, etc.
- une construction non contiguë à une construction principale et de taille limitée.

Appui de fenêtre

Pièce basse du dormant d'une menuiserie venant s'appuyer sur la maçonnerie (pièces d'appui)

ANNEXES

Arbre de haute tige

Un arbre de haute tige est, dans le cadre de ce règlement :

- tout résineux qui a un diamètre de tronc d'au moins 0,30 m à une hauteur de 1,50 m
- tout feuillu qui a un diamètre d'au moins 0,40 m à 1,50 m du sol

Attique :

Construction constituant un dernier étage en retrait par rapport à la façade du bâtiment. Il peut être appelé couronnement.

Auvent :

Petit toit en surplomb, en saillie sur un mur, soutenu ou non par des poteaux.

Balcon :

Plate-forme accessible située en avancée par rapport au corps principal de la construction.

Bande / marge constructible :

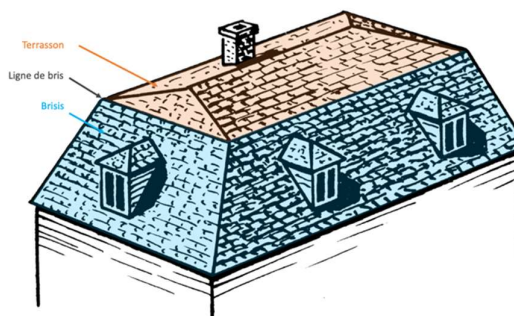
On appelle bande constructible la part de terrain sur laquelle la construction doit avoir lieu. A noter qu'une "bande de roulement" est une zone exclusivement destinée à assurer la traction ainsi que le déplacement de véhicules terrestres à moteur.

Baie :

Ouverture pratiquée dans un mur pour faire une fenêtre.

Brisis :

Partie basse à forte pente d'une toiture Mansard.



Châssis de toit :

Ouverture de toit placée dans le pan de toiture.

Le châssis de toit correspond à une fenêtre placée sur un toit (pouvant être de type velux), dont le montant s'ouvre par rotation et/ou glissement dans le cas d'un châssis à tabatière.

Comble :

Partie de l'espace intérieur d'un bâtiment située immédiatement sous la toiture à pans et séparée des parties inférieures par un plancher ou une voûte, ne pouvant dépasser une surface de plancher de 70% du niveau strictement inférieur.

Clôture :

Une clôture sert à enclore deux propriétés privées ou une propriété privée et le domaine public.

Contiguë :

Est contiguë une construction qui touche, qui est accolée à une limite (construction contiguë à une limite) ou à une autre construction (construction contiguë).

ANNEXES

Construction :

Edifice, bâtiment qui est construit ou à construire.

Coupes et abattages d'arbres :

Les opérations concernées sont : l'exploitation forestière, des coupes ponctuelles (intervention paysagère, protection incendie, suppression de sujet malades ou dangereux). En aucun cas la coupe doit avoir pour conséquence de supprimer immédiatement ou à terme, la vocation forestière, sinon il s'agit d'un défrichement qui relève d'une autre réglementation.

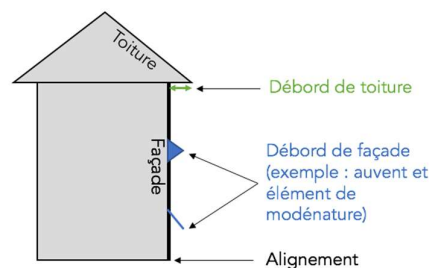
Deux roues :

Véhicule composé de deux roues pouvant être motorisé (moto, scooter, ...) ou non (vélo, trottinette ; ...).

Débord :

Un débord de toit correspond à la partie de la toiture qui dépasse de la façade d'une construction. Il peut aussi être appelé avancée de toit.

Un débord de façade correspond aux parties de construction constituant des modénatures ou des éléments de façade implantés en saillie par rapport à la façade.



Délaissé :

Espace non bâti d'un terrain et ne servant pas d'accès.

Dévoisement :

Déviations, ou portion oblique d'un conduit de fumée ou d'une descente de gouttière par rapport à la verticale.

Edicules :

Petits locaux techniques qui émergent des toitures (exemple : les machineries d'ascenseurs).

Ou petites constructions isolées dans un vaste espace ou un parc (exemple : kiosque)

Emprise au sol :

Au sens du présent règlement, l'emprise au sol des constructions correspond à la projection sur le sol du ou des bâtiments à l'exception des débords de toitures, balcons, marquises, auvent n'excédant pas un débord d'un mètre. Dans le cas d'un débord supérieur à 1 m, seuls les éléments excédants le débord de 1m sont comptabilisés dans l'emprise au sol (exemple : dans le cas d'un balcon en débord de 2,2 m, 1 m sont à comptabiliser dans l'emprise au sol). Elle est constituée de l'addition de tous les éléments bâtis figurant sur le terrain (constructions principales, constructions annexes) ainsi que de tous les ouvrages ou installations soumis à autorisation préalable : terrasses de plus de 0,60 mètres par rapport au sol, etc.

Entrée principale :

Porte la plus proche de l'espace public permettant l'accès à l'intérieur de la construction.

Étage :

Espace compris entre deux planchers consécutifs, situé au-dessus du rez-de-chaussée.

ANNEXES

Espaces libres :

Au sens du présent règlement, les espaces libres constituent les parties de terrain libres de toute construction en élévation c'est à dire où il n'existe pas de constructions ou parties de construction situées au-dessus du terrain naturel existant avant la réalisation du projet. Les espaces libres peuvent être de deux types :

- *Espaces perméables :*

Espace libre comprenant les cheminements piétons, surfaces de circulation et aires de stationnement non imperméabilisées (pavés drainants, stabilisés, sables, dalles alvéolées, galets, gravas, ...), les terrains sportifs engazonnés, les espaces verts de pleine terre, les espaces verts sur dalles à raison d'une épaisseur de terre végétale d'au moins 0,60 m. Qui par nature laisse pénétrer et imprégner l'eau de pluie de manière naturelle.

- *Espaces imperméables :*

Espaces comprenant les aires de stationnement imperméabilisées, les cheminements piétons imperméabilisés, les aires de jeux imperméabilisés (citystade par exemple), les surfaces de circulation automobiles imperméabilisés ainsi que les espaces verts sur dalles dont l'épaisseur de terre végétale est de moins de 0,60 m. Qui par nature ou par traitement n'est pas perméable, ne se laisse pas pénétrer, imprégner par l'eau ou par un fluide

Espaces verts de pleine terre :

Espaces libres perméables permettant la libre infiltration des eaux pluviales et composés exclusivement en surface de végétation et en sous-sol de terre végétale ou rocheuse, à l'exception des installations nécessaires aux réseaux d'électricité, de téléphone, d'internet, d'eau potable, d'eaux usées ou pluviales (les installations autonomes de traitement des effluents sont exclues des espaces de pleine terre).

Exhaussement de sol :

Action visant à modifier la hauteur du terrain naturel par le déplacement ou le remblaiement de terres. Le remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une déclaration préalable si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 mètres.

Extension d'une construction :

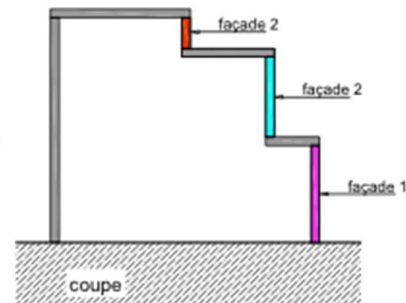
L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante (à la date d'approbation du PLU ou non) présentant des dimensions inférieures à celle-ci. Elle ne doit pas représenter plus de 50% de la surface de plancher de la construction existante. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade d'une construction :

Chaque face en élévation d'un bâtiment qui appartient à un même plan vertical ; Il y a autant de façades qu'il y a de plans verticaux.

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses faces extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies*, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

On distingue la façade principale (souvent celle de la porte d'entrée, ou la façade sur rue), de la façade arrière et des façades latérales. Les façades latérales sont le plus souvent appelées pignons, surtout si elles épousent la forme triangulaire d'un comble.



ANNEXES

Façade aveugle :

Arcade, façade ou mur sans baie.

Faîtage :

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées ou, dans les autres cas, limite supérieure d'une toiture.

Gabarit :

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règlements concernant les limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée, par rapport à la voie ou emprise publique : limite de hauteur, reculement des bâtiments, saillies des balcons, corniches, avancées de toitures, etc.

Garage :

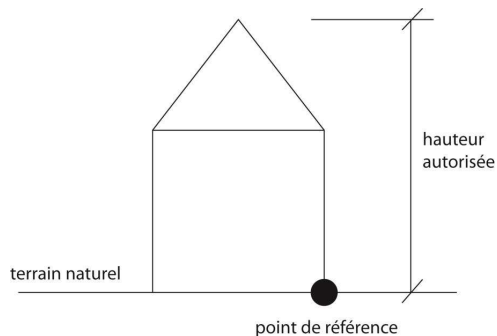
Abri généralement clos, destiné à recevoir le stationnement de véhicules.

Hauteur :

La hauteur totale d'une construction ou d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant jusqu'au faîtage ou jusqu'à l'égout de toiture de la construction, ou jusqu'au sommet de l'attique*, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Le terrain existant peut être le niveau du trottoir de la rue pour la façade construite le long de cette rue. La hauteur d'un bâtiment se mesure par hauteur définie en milieu de façade par plan de façade.

Le point bas est constitué par le terrain naturel existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet. La position de ce point de référence varie selon les cas de figures suivants :

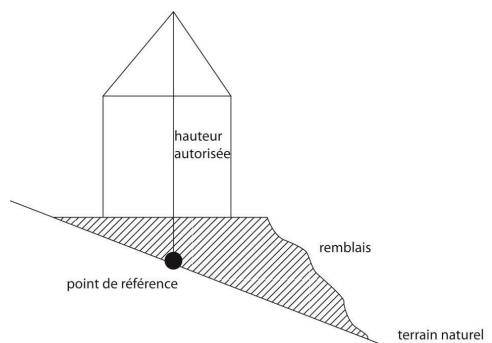
- En cas de construction à l'alignement*, la hauteur peut être réglementée par rapport à la rue. Si le terrain est riverain à plusieurs voies, le point de référence de la hauteur autorisée sera pris par rapport à la voie la plus proche.



Le point haut correspond soit au faîtage de la construction, soit au sommet de l'attique.

ANNEXES

- Dans le cas de terrains en pente, les cotes moyennes du terrain d'assiette de la construction serviront de référence. Ainsi il sera fait une moyenne entre les côtes du terrain naturel prises aux deux extrémités de chaque façade du bâtiment pour établir le niveau de référence du terrain en milieu de façade ou de chaque plan de façade. Des dépassements mineurs, à la règle de hauteur, pourront être acceptés lorsque qu'ils sont inférieurs à 1,5m et qu'une bonne intégration paysagère est privilégiée du type recul du dernier étage, création d'un attique, création d'un bandeau d'attique.



Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclues des limitations de hauteur, sauf indication contraire.

Hauteur au faîtage :

Hauteur mesurée du terrain naturel au faîtage au droit de celui-ci.

Hauteur à l'égout du toit :

Hauteur mesurée du terrain naturel à la gouttière en tout point de celle-ci.

Pour les toitures plates (toitures terrasses), hauteur mesurée en partie supérieure de la toiture (point haut de l'attique) sur les limites extérieures par rapport au terrain naturel.

Hauteur du dernier plancher :

Le plancher est un élément de construction horizontal au sol ou entre deux étages d'un bâtiment. La hauteur du dernier plancher s'entend être la distance entre le sol et le premier niveau (R+1) si le bâtiment ne comporte qu'un seul étage ou bien le deuxième niveau dans le cas d'un bâtiment à 2 étages (R+2), etc. Un plancher d'un comble constitue le dernier plancher alors que dans le cas d'un bâtiment à toiture terrasse, le dernier plancher est celui du dernier étage.

Ilot :

L'ilot est la partie du territoire, bâtie ou non, délimitée par des voies publiques ou privées.

Installations classées :

Équipements ou installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'inconfort, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie par décret en Conseil d'Etat en application de la loi du 19 Juillet 1976. La nomenclature classe ces installations en deux catégories :

- les installations classées soumises à déclaration préalable : ce sont celles qui présentent le risque le plus faible ;
- les installations classées soumises à autorisation préalable : ce sont celles qui présentent le risque le plus important.

Largeur, façade et profondeur du terrain :

- Largeur : distance du terrain en contact avec la rue où se situe l'accès principal à la construction.
- Façade : projection du terrain sur la rue où se situe l'accès principal à la construction.
- Profondeur : c'est la distance du terrain mesurée à partir de l'alignement.

ANNEXES

Lot :

Le lot est la parcelle d'un terrain qui a été divisé dans le cadre d'un lotissement ou d'un partage familial. Le lot devient un terrain dès lors qu'il fait l'objet d'une acquisition.

Limites séparatives du terrain :

Le terme de limite séparative désigne l'ensemble des limites parcellaires d'une propriété. Il s'agit d'une frontière, matérialisée ou non par une clôture ou des bornes de repère (bornage) implantées à la cote des sols existants.

Elle a pour rôle de délimiter la surface d'une propriété que ce soit par rapport au domaine public (alignement*), ou aux parcelles voisines (limites latérales et de fond de parcelle).

Le territoire est ainsi découpé en parcelles numérotées constituant des propriétés foncières répertoriées sur le cadastre.

Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

- les limites latérales aboutissant à une voie ou une emprise publique

Il s'agit des limites latérales du terrain qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique. Elles sont moyennes avec une autre propriété publique ou privée.

Exemples : les limites latérales figurent en gras

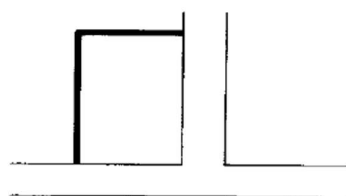


Fig 1

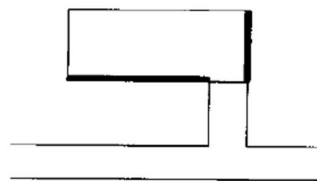


Fig 2

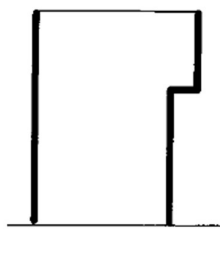


Fig 3

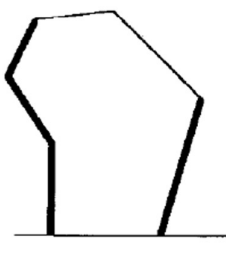


Fig 4

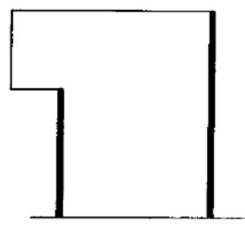


Fig 5

Si toutefois la partie du terrain dont les limites séparatives aboutissent à la voie est impropre à recevoir une construction (accès, largeur de façade insuffisante, marge de recul, etc ...), les limites latérales, sont celles situées dans la partie constructible, dont le prolongement recoupe la voie (fig. 6) ou qui aboutissent à la limite de la zone constructible (fig. 7)

ANNEXES

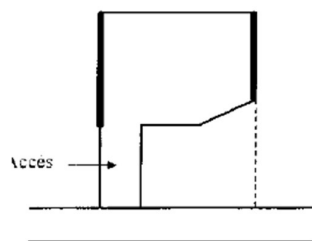


Fig 6

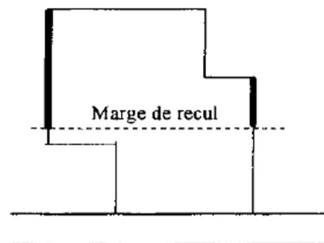


Fig 7

- les limites de fond de terrain

Ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique.

Lotissement

Constitue un lotissement l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui sur une période de moins de 10 ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutation à titre gratuit ou onéreux, de partage ou location d'une ou plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments. La création d'un lotissement est subordonnée à une autorisation préalable.

Logement social :

Un logement social ou HLM est un logement construit avec l'aide de l'État et qui est soumis à des règles de construction, de gestion et d'attributions précises. Les loyers sont également réglementés et l'accès au logement conditionné à des ressources maximales.

Loggia :

Balcon couvert dont le fond est en retrait par rapport au nu de la façade.

Lucarne :

Typologie et appellation des différents types d'ouverture dans le toit.

Ouverture ménagée dans un pan de toiture pour donner du jour et de l'air à des locaux sous combles. La lucarne se différencie des châssis, tabatières, vasistas et autres fenêtres de toit en pente par le fait que sa baie est verticale et qu'elle est abritée par un ouvrage de charpente et de couverture.

Il y a plusieurs variétés de lucarnes : lucarne avec couverture à deux pans dite jacobine, lucarne dite œil de bœuf, à encadrement et habillage de zinc, lucarne rentrante, etc, suivant l'usage et la typologie de la construction à laquelle elle appartient.

Marges d'isolement :

C'est la distance qui sépare une construction des limites séparatives du terrain ou d'une autre construction implantée sur la même parcelle

Modénature :

Proportions et disposition des moulures et éléments d'architecture caractérisant la façade d'une construction.

Mur aveugle :

Mur sans ouverture pouvant comporter une porte.

ANNEXES

Outeau :

Petite lucarne à façade triangulaire ou rectangulaire, assez discrète, placée sur les toitures pour l'aération (sans vitre, avec grille) ou simplement pour offrir une petite source de lumière dans les combles (avec vitre).

Pergolas:

Tonnelle formée de poteaux ou de colonnes et de poutrelles à claire-voie, couverte ou non couverte.

Piscine :

Ensemble composé du bassin artificiel, étanche, rempli d'eau dont les dimensions permettent à un être humain de s'y plonger au moins partiellement et des installations qui l'entourent (margelle, pavage et clôture). On distingue :

- Les piscines « **non couvertes** » : piscine sans couverture ou dont la couverture est inférieure à une hauteur de 1,80m au point le plus haut.
- Les piscine « **couvertes** » : piscine composée d'une couverture strictement supérieure à une hauteur de 1,80m. Elles sont considérées comme des annexes et sont par conséquent soumises aux prescriptions relatives aux annexes dans la zone.

Place commandée :

Place de stationnement qui n'est pas accessible directement depuis la voie de desserte mais en passant par une autre place de stationnement (nécessitant le déplacement du premier véhicule (s'il est en place), pour atteindre ou sortir de la seconde place).

Portails :

Porte liée à une clôture donnant accès sur une parcelle et d'une largeur suffisante pour permettre le passage de véhicule.

Portillons :

Porte liée à une clôture donnant accès sur une parcelle et d'une largeur réduite pour limiter l'accès qu'aux piétons.

Porte :

Ouverture pratiquée dans un mur pour permettre le passage de piéton.

Porte de garage :

Ouverture pratiquée dans un mur pour permettre le passage de véhicule.

Parcelle :

Portion de territoire d'un seul tenant appartenant à un seul propriétaire et possédant une certaine individualité en raison de l'agencement donné à la propriété.

Retrait :

Distance imposée par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement entre les façades d'une construction et la limite de la parcelle supportant cette construction avec le domaine public (article 6), les limites séparatives de la parcelle (article 7), et une autre construction (article 8).

Le retrait entre la construction et les limites parcellaires est calculé perpendiculairement au droit des façades et des vues, le cas échéant.

ANNEXES

Réseaux de chaleur :

Installation classées soumises à déclaration ou à autorisation, comme par exemple une chaufferie.

Rez-de-chaussée :

Niveau d'un bâtiment le plus proche du niveau du sol extérieur.

Par extension : Rez-de-cour, rez-de-jardin : niveau de plain-pied avec une cour ou un jardin

Saillie :

Élément, corps d'ouvrage, membre d'architecture qui dépasse d'un plan de référence ou du nu d'une façade sur la voie ou emprise publique ou sur le fonds du voisin : les balcons, corbeaux, corniches, pilastres, contreforts etc. sont des saillies.

Terrain naturel :

Doit être regardé comme terrain naturel celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptations liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

Surface de plancher :

La surface de plancher d'une construction, est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur.
- Des vides et trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs.
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m.
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres.
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets.
- Des surfaces de plancher des caves ou celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune.

Surplomb :

Est en surplomb tout élément qui se trouve au-dessus du vide et en avancée par rapport au nu d'une paroi : console, encorbellement, balcon, etc.

Terrain :

Parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant, appartenant à un même propriétaire (ou à une même indivision).

Terrain existant :

Terrains issus de lotissements autorisés antérieurement à l'approbation du PLU.

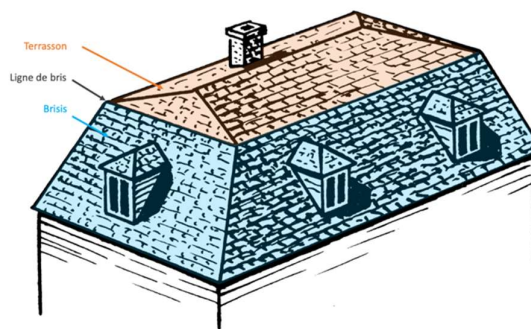
Parcelles cadastrées existantes à la date d'approbation du PLU.

En cas de cession d'une parcelle cadastrée existante faisant partie d'une unité foncière plus importante, seront appliquées les règles particulières pour les terrains existants de l'article 7.

ANNEXES

Terrasson :

Partie haute à faible pente d'une toiture Mansard.



Toitures :

- *Toiture-terrasse : Couverture quasiment plate ne comportant que de légères pentes qui permettent l'écoulement des eaux.*
- *Toiture à pente : Couverture qui comporte un ou plusieurs pans inclinés.*
- *Toiture à la Mansart : Toiture dont chaque versant est formé de deux pans (le terrasson et le brisis) dont les pentes sont différentes, ce qui permet généralement d'établir un étage supplémentaire dans le volume du comble.*

Unité foncière

Le terrain ou unité foncière est constituée par l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou de la même indivision.

Voie / voirie (et emprise publique) :

La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale (automobile ou piétonne), que ces voies soient de statut public ou privé à l'exception des pistes cyclables, à partir desquels aucune opération ne peut prendre accès.

Véranda :

Pièce d'habitation majoritairement vitrée implantée devant une des 4 façades du bâtiment. Elles devront par leur toiture et leurs 3 façades être intégrées au paysage urbain du quartier dans lequel elles s'insèrent tant du point de vue des matériaux de façades et de menuiserie que du point de vue des coloris.

- la hauteur de la véranda au faitage est limitée à 3,5m.
- Les façades des vérandas devront être constituées par :
 - o un mur aveugle édifié en maçonnerie ou verres opaques/translucides, lorsqu'elles sont construites en limite séparative ;
 - o et d'un minimum de 80% de vitrage ;
 - o et soit par des murets d'une hauteur maximale de 0,20 mètre calculé par rapport au niveau intérieur du rez-de-chaussée, surmontés de vitrage, soit par des vitrages sur toute leur longueur.
- Les portes d'accès au jardin peuvent comporter une partie basse pleine de 0,80 mètre de hauteur maximum dans le même coloris que les montants verticaux.

Verrière :

Grande baie garnie de vitres et insérée dans la pente d'une toiture.

2 – Définition des destinations et sous-destinations du Code de l'Urbanisme

Les différentes destinations et sous-destinations sont définies aux articles R. 151-27 et R. 151-28 du Code de l'Urbanisme, à savoir les 5 destinations et les 21 sous-destinations suivantes :

- La destination « exploitation agricole et forestière » comprenant les sous-destinations : exploitation agricole et exploitation forestière ;
- La destination « habitation » comprenant les sous-destinations : logement, hébergement ;
- La destination « commerce et activités de service » comprenant les sous-destinations : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hôtel, autre hébergement touristique, cinéma ;
- La destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » comprenant les sous-destinations : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- La destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » comprenant les sous-destinations : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

D'après l'article R. 151-29 du Code de l'Urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal. Ces destinations ainsi que les sous-destinations sont décrites dans les pages suivantes.

Ci-après, sont décrites les 5 destinations et les 20 sous-destinations suivantes :

Exploitations agricoles et forestières :

Exploitation agricole

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre l'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des animaux et des récoltes.

Exploitation forestière

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière. Elle comprend également les maisons forestières et les scieries.

Habitation :

Cette destination inclut tous les logements et hébergements. Elle exclut les logements visés dans la définition de l'hébergement hôtelier et touristique. Elle comprend 2 sous-destinations :

Logement :

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

Cette sous-destination recouvre également :

- les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (exemple : les yourtes) ;
- les chambres d'hôtes au sens de l'article D.324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;

ANNEXES

- les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières (c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle). Pour l'application de l'arrêté, les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.

Hébergement :

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie. Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).

Commerce et activités de service :

Cette destination comprend toutes les installations et constructions où sont exercées des activités de production, transformation, de vente de produits ou de mise à disposition d'une capacité technique ou intellectuelle. En sont exclues, les activités relevant d'une fabrication industrielle. Elle comprend 7 sous-destinations :

Artisanat et commerce de détail :

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle. Elle recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure, etc.

Restauration :

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.

Commerce de gros :

La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle (exemples : enseigne METRO, grossistes en rez-de-chaussée en ville, etc.).

Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle :

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens. Elle s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms », les magasins de téléphonie mobile ou encore les salles de sport privées et les spas.

Hôtel :

ANNEXES

La sous-destination « hôtel » recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

Autres hébergements touristiques :

La sous-destination « autres hébergements touristiques » recouvre les constructions, autres que les hôtels, destinés à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

Cinéma :

La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Équipements d'intérêt collectif et services publics :

Cette destination comprend les installations et constructions qui permettent de répondre aux besoins de la population :

- Équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements du sol ou du sous-sol),
- Ou ouvrages et locaux techniques liés au fonctionnement des réseaux,
- Ou bâtiments à usage collectif (scolaires, sportifs, culturels, administratifs).

Cette destination comprend 6 sous-destinations :

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés :

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés :

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration. Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.

Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale :

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêt collectif hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

Salles d'art et de spectacles :

ANNEXES

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

Équipements sportifs :

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

Autres équipements recevant du public :

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :

Il s'agit de tous les locaux ne relevant pas des destinations citées précédemment. Cette destination comprend 4 sous-destinations :

Industrie :

La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

Entrepôt :

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

Bureau :

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires. Elle comprend les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.

Centre de congrès et d'exposition :

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant. Elle recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths.

3 – Liste des emplacements réservés

N° repère	Objet	Bénéficiaire	Surface
A	Élargissement de la RD 909	Département	1 128m2
AB	Extension du cimetière	Commune	3 704 m2
AC	Voie nouvelle	Commune	1 362 m2
AD	Basin de retenue d'eaux pluviales	Commune	5 940 m2
B	Suppression du passage à niveau Rue Auguste et André Rouzée	SNCF	6 580 m2
E	Equipement public _ Parc	Commune	9 880 m2
F	Bassin de retenue eaux pluviales	Commune	20 147 m2
L	Voie nouvelle	Commune	1 080 m2
R	Échangeur	Département	12 000 m2
U	Elargissement de la voie	Commune	21 m2
W	Equipement public	Commune	2 977 m2

4 – Liste des éléments du patrimoine bâti repérés dont la démolition est interdite et soumis de plein droit au cahier des prescriptions architecturales annexé au présent PLU

Cf. annexe 4.1.1 présentant sous forme d'atlas photographique l'ensemble des éléments du patrimoine bâti protégés.

N°	Parcelle(s)	Adresse	Type
1	AV0080	7 rue de la Mairie	Patrimoine bâti
2	AV0079	9 rue de la Mairie	Patrimoine bâti
3	AV0304	11 rue de la mairie	Patrimoine bâti
4	AV0166	2 rue de la mairie / place du Maréchal Joffre	Patrimoine bâti
5	AV0097	29 rue de la mairie	Patrimoine bâti
6	AV0290	4 rue Alphonse Provost	Patrimoine bâti
7	AV0166	2 rue de la mairie / place du Maréchal Joffre	Patrimoine bâti
8	AV0037	26 place de la République	Patrimoine bâti
9	AV0351	35 rue de la République	Patrimoine bâti
10	AC0211	1 rue de l'église	Patrimoine bâti
11	AC0152	12 rue d'Ombreval	Patrimoine bâti
12	AC0223	30 rue d'Ombreval	Patrimoine bâti
13	AC0002	Carmel	Patrimoine bâti
14	AD0001	Parc d'Ombreval	Clôture
15	AB0232	135 allée des Bruyères	Patrimoine bâti
16	AD0084	6 rue Jean-Jacques Rousseau	Patrimoine bâti
17	AC0126	1 rue Jean-Jacques Rousseau	Patrimoine bâti
18	AV0345	Presbytère	Patrimoine bâti
19	AS0401	4 place de l'église	Patrimoine bâti
20	AE0140 /41	6 et 8 rue Carnot	Patrimoine bâti
21	AE0153	2 rue Carnot	Patrimoine bâti
22	AE0339 /38	14 et 16 rue Carnot	Patrimoine bâti
23	AE0143	10 rue Carnot	Patrimoine bâti
24	AH0157	42 rue du centre	Patrimoine bâti
25	AH0253	2 rue du centre	Patrimoine bâti
26	AK0189	39 avenue Curie	Patrimoine bâti
27	Al0096	34 rue Branly	Patrimoine bâti
28	AK0185	57 rue Lavoisier	Patrimoine bâti
29	AK0160	7bis et 9 rue Necker et 38 rue Lavoisier	Patrimoine bâti
30	AK0020	4 rue Raspail	Patrimoine bâti
31	AK0031	18 rue Branly	Patrimoine bâti
32	Al0077	2 rue Parmentier	Patrimoine bâti
33	AL0053	69 allée René Cassin	Patrimoine bâti
34	AN0004	3 rue Boris Vian	Patrimoine bâti
35	AL0132	1 rue Censier	Patrimoine bâti
36	AL0215	74 avenue Jean Jaurès	Patrimoine bâti
37	AL0183	64 avenue Jean Jaurès	Patrimoine bâti
38	AE0317	39 avenue Jean Jaurès	Patrimoine bâti
39	AL0194	44 avenue Jean Jaurès	Patrimoine bâti
40	AE0272	15 avenue Jean Jaurès	Patrimoine bâti
41	AE0412	6 allée Normande	Patrimoine bâti

ANNEXES

N°	Parcelle(s)	Adresse	Type
42	AS0574	14 avenue Jean Jaurès	Patrimoine bâti
43	AR0021	12 allée du Trou Normand	Patrimoine bâti
44	AS0152	35 bis rue du Trou Normand	Patrimoine bâti
45	AS0564	3 rue de l'indépendance	Patrimoine bâti
46	AE0215	5 rue Maxime Ménard	Patrimoine bâti
47	Al0053	Rue Parmentier	Patrimoine bâti
48	AE0252	11 avenue Jean Jaurès	Patrimoine bâti
49	AV0313	6 place Gambetta	Patrimoine bâti
50	oCo116	5 route stratégique	Patrimoine bâti
51	AM0047	76 avenue Jean Rostand	Patrimoine bâti
52	AM0012	78 avenue Jean Rostand	Patrimoine bâti
53	AS0302	19 rue Alphonse Provost	Patrimoine bâti
54	AS0399	2 avenue Glandaz	Patrimoine bâti
55	AS0393 /94	9 et 11 rue Voltaire	Patrimoine bâti
56	AS0698	29 rue Albert Meunier	Patrimoine bâti
57	AS0433	2 rue Victor Hugo	Patrimoine bâti
58	AS0520	6 avenue Glandaz	Patrimoine bâti
59	AS0004	3 avenue Glandaz	Patrimoine bâti
60	AS0005	5 avenue Glandaz	Patrimoine bâti
61	AS0006	Sis 7 avenue Glandaz	Patrimoine bâti
62	AS0481	10 avenue Glandaz	Patrimoine bâti
63	AS0007	9 avenue Glandaz	Patrimoine bâti
64	AS0008	11 avenue Glandaz	Patrimoine bâti
65	AS0010	13 avenue Glandaz	Patrimoine bâti
66	AS0015	15 avenue Glandaz	Patrimoine bâti
67	AS0543	17 avenue Glandaz	Patrimoine bâti
68	AE0199	3 bis avenue Jean Jaurès	Patrimoine bâti
69	AE0407	3 ter avenue Jean Jaurès	Patrimoine bâti
70	AS0015	7 avenue du 8 mai 1945	Patrimoine bâti
71	AS0017	5 avenue du 8 mai 1945	Patrimoine bâti
72	AS0016	12 avenue Glandaz	Patrimoine bâti
73	AS0002	4 rue Henry Dunant	Patrimoine bâti
74	AV0393	7 rue André Nouet	Patrimoine bâti
75	AV0135/AV0136	Rue Alphonse Provost	Patrimoine bâti
76	AV0394	7 rue André Nouet	Patrimoine bâti
77	oCo010	Rue de la République	Patrimoine bâti
78	oCo176	1 rue de la chancellerie	Patrimoine bâti
79	AV0152	1 rue du Chemin Vert	Patrimoine bâti
80	oCo162	29 route de Montmorency	Patrimoine bâti
81	oCo230	Route Stratégique – Les Orphelins d’Auteuil	Patrimoine bâti
82	AV0073	12 rue de la République – La Belle Rachée	Patrimoine bâti
83	AV0213,216,217	7 et 9 rue de la République	Patrimoine bâti
84	AV0286	35 rue de la mairie	Patrimoine bâti
85	oCo170	12 rue de la chancellerie	Patrimoine bâti
86	AV0099	6 rue Madame Veuve Cousin	Patrimoine bâti
87	AV0111	22 rue de l’église	Patrimoine bâti
88	AS0299	25 rue Alphonse Provost	Patrimoine bâti
89	AV0173	8 rue André Nouet	Patrimoine bâti
90	AK0066	2 place Raspail	Patrimoine bâti
91	AL0054	73 allée René Cassin	Patrimoine bâti

ANNEXES

N°	Parcelle(s)	Adresse	Type
92	ASo697	29 rue Albert Meunier	Patrimoine bâti
93	ASo006	7 rue Glandaz	Patrimoine bâti
94	ACo128	19 rue de l'église	Patrimoine bâti
95	oCo307	Le Fort	Patrimoine bâti

5 – Liste des éléments du patrimoine arboré protégé au PLU

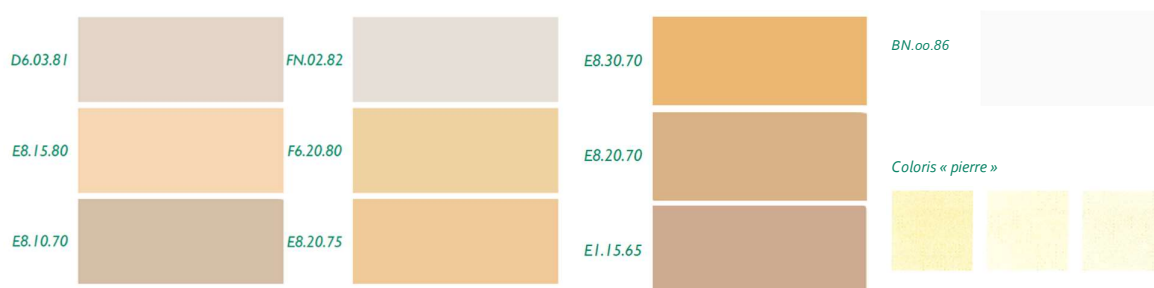
N°	Section cadastrale	Numéro cadastral	Type
1	AA	150	Quercus
2	AA	170	Quercus
3	AA	173	Fraxinus
4	AA	174	Carpinus
5	AA	291	Quercus
6	AB	202	Castanea sativa
7	AC	196	Fraxinus
8	AC	2	Fagus Sylvatica Purpuréa
9	AC	274	Variées
10	AC	3	
11	AC	6	
12	AC	7	
13	AC	8	
14	AC	9	
15	AD	1	
16	AE	252	Cedrus Atlantica Glauca Salix Babylonica
17	AE	426	Fagus Sylvatica
18	AE	481	Tilia Cordata X
19	AE	491	Tilia Cordata X
20	AE	558	<i>Tilia Cordata X</i>
21	AH	131	Fraxinus
22	AI	365	Cedrus Atlantica Glauca
23	AK	344	Fraxinus
24	AL	186	Salix Babylonica
25	AL	41	Salix Babylonica
26	AS	400	Fagus Sylvatica Purpur.a
27	AS	452	Fagus Sylvatica
28	AS	481	Fagus Sylvatica Purpur.a
29	AV	135	Acer Pseudoplatanus Taxus Baccata Ilex Aquifolium Tilia Hybride Platanus Acerifolia
30	AV	136	
31	AV	151	Variés
32	AV	152	Fagus Sylvatica Purpurea Sequoiadendron Giganteum Taxus Aurea
33	AV	154	Variés
34	AV	167	Cedrus deodara Cedrus libani subsp atlantica
35	AV	195	Koelreuteria
36	AV	239	Cedrus Atlantica
37	AV	312	Koelreuteria
38	AV	351	Quercus
39	AV	393	Taxus Aurea
40	C	176	Cedrus Atlantica glauca Fagus Sylvatica Purpurea Tilia Cordata

6 - Nuanciers de couleurs prescrites

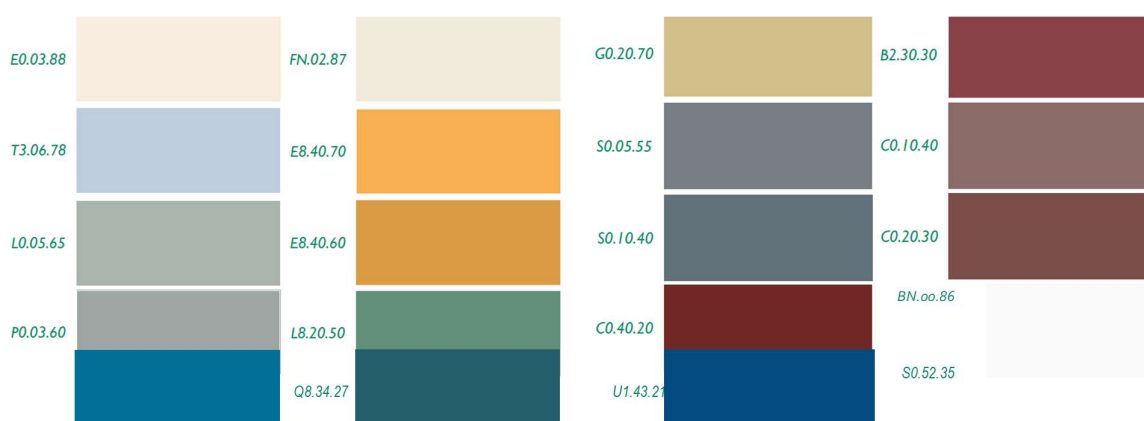
ANNEXES

Les teintes prescrites ci-dessous sont les teintes de référence. Des nuances et contrastes peuvent être exceptionnellement proposés en restant toutefois d'une teinte proche à celles prescrites et de justifier de la demande de dérogation pour des raisons tenant exclusivement à la préservation de l'environnement immédiat du bâtiment.

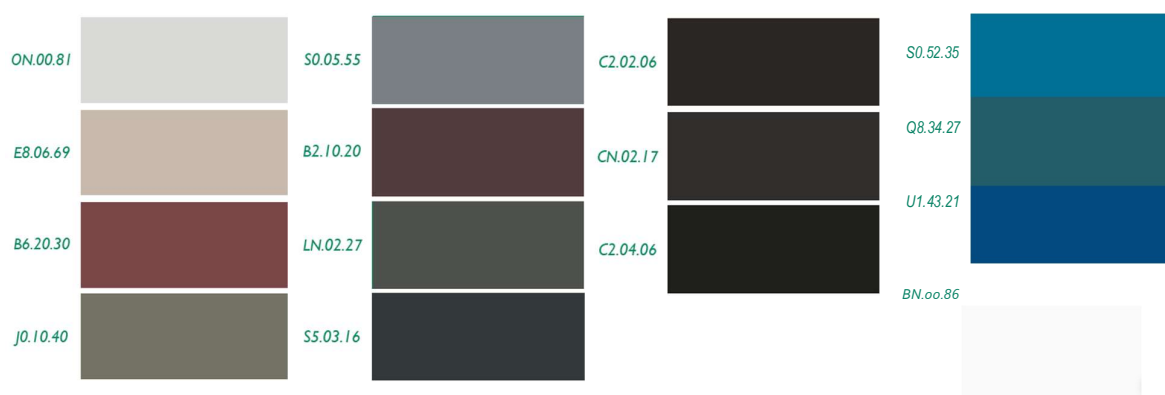
- Enduit de façade :



- Menuiserie (porte et volet)



- Portail, portillon et ferronnerie



7 – Potentiel allergisant des espèces végétales

ARBRES		
Espèces	Famille	Potentiel allergisant
érables*	Acéracées	modéré
aulnes*	Bétulacées	fort
bouleaux*		fort
charmes*		fort
charme-houblon		faible/négligeable
noisetiers*		fort
baccharis	Composées	modéré
cade	Cupressacées	fort
cyprés commun		fort
cyprés d'Arizona		fort
genévrier		faible/négligeable
thuyas*		faible/négligeable
robiniers*	Fabacées	faible/négligeable
châtaignier	Fagacées	faible/négligeable
chênes*		modéré
hêtres*		modéré
noyers*	Juglandacées	faible/négligeable
mûrier à papier	Moracées	fort
mûrier blanc		faible/négligeable
frênes*	Oléacées	fort
olivier		fort
troènes*		modéré
pins*	Pinacées	faible/négligeable
platanes**	Platanacées	modéré**
peupliers*	Salicacées	faible/négligeable
saules*		modéré
if*	Taxacées	faible/négligeable
cryptoméria du Japon	Taxodiacées	fort
tilleuls*	Tiliacées	modéré
ormes*	Ulmacées	faible/négligeable

*plusieurs espèces
 **le pollen des platanes est faiblement allergisant. Par contre, les microaiguilles contenues dans les bourres provenant de la dégradation des capitules femelles de l'année précédente sont très irritantes.

HERBACEES SPONTANEEES		
Espèces	Famille	Potentiel allergisant
chénopodes*	Chénopodiacées	modéré
soude brulée (<i>Salsola kali</i>)		modéré
ambrosies*	Composées	fort
armoises*		fort
marguerites*		faible/négligeable
pissenlits*		faible/négligeable
mercuriales*	Euphorbiacées	modéré
plantains*	Plantaginacées	modéré
graminées*	Poacées	fort
oseilles* (<i>Rumex</i>)	Polygonacées	modéré
orties*	Urticacées	faible/négligeable
pariétaires*		fort

*plusieurs espèces

GRAMINEES ORNEMENTALES		
Espèces	Famille	Potentiel allergisant
baldingère	Poacées	fort
calamagrostis hybride		modéré
canche sespiteuse		fort
elyme des sables		modéré
fétuques*		fort
fromental élevé		fort
queue de lièvre		modéré
stipe géante		modéré

*nombreuses espèces

Source : RNSA

8 – Autres documents réglementaires s'imposant à toutes zones du PLU

- **Le cahier de prescriptions architecturales et paysagères**
Fichier « 4.3-PLU-DOMONT-CAHIERS_PRESCRIPTIONS » du présent dossier de PLU.
- **Les orientations d'aménagement et de programmation**
Fichier « 3-PLU-DOMONT-OAP » du présent dossier de PLU.
- **La protection des éléments du patrimoine repérés au titre de l'article L.151-19 du CU**
Fichier « 4.1.1-ATLAS PATRIMOINE BATI » du présent dossier de PLU.
- **Les servitudes d'utilité publique (SUP)**
Fichiers « 5.1.1-PLU-DOMONT-SERVITUDES » et « 5.1.2-PLU-DOMONT-PLAN_SERVITUDES » du présent dossier de PLU.
- **Arrêtés préfectoraux portant sur l'isolation acoustique**
Fichier « 5.3c-PLU-DOMONT-ROUTIER_FERROVIAIRE » du présent dossier de PLU.